



RESOLUCIÓN N° 1088-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 138-2019/SBNSDAPE, correspondiente al **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazo de 55 649,05 m², ubicado al Este de la Panamericana Norte, altura del km 148, y al Este del centro del AA.HH. Alberto Fujimori Fujimori, segunda etapa, a una distancia aproximada de 885,65 m, en el distrito de Santa María, provincia de Haura, departamento de Lima;

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 la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento² y modificatorias (en adelante "el Reglamento");

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43° y 44° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales³ (en adelante "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 bienes 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 regulado en el artículo 38° de "el Reglamento", según el cual, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está desarrollado en la Directiva n.° 002-2016/SBN denominada "Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", aprobada por la Resolución n.° 052-2016/SBN (en adelante "Directiva n.° 002-2016/SBN");

4. Que, adicionalmente, es necesario precisar que de conformidad al numeral 17-A.1 del artículo 17-A de "la Ley", incorporado por el Decreto Legislativo n.° 1358, "(...) 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

¹ Aprobado por Ley N.° 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

² Aprobado con Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.

³ Aprobado por el Decreto Supremo N.° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.



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, en este contexto como parte de la etapa de identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificando un terreno eriazo de 55 649,05 m², ubicado al Este de la Panamericana Norte, altura del km 148, y al Este del centro del AA.HH. Alberto Fujimori Fujimori, segunda etapa, a una distancia aproximada de 885,65 m, en el distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, conforme consta en la Memoria Descriptiva n.º 0183-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 03 y 04) y en el Plano n.º 0332-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 05), que se encontraría sin inscripción registral, (en adelante "el predio");



6. Que, mediante los Oficios nros. Oficios n.º 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085 -2019/SBN-DGPE-SDAPE todos del 11 de febrero del 2019 y 1155-2019/SBN-DGPE-SDAPE 13 de febrero del 2019 (folios 06 al 12) se solicitó información a las siguientes entidades: Oficina Registral de Huacho, Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Viceministerio de Interculturalidad, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, Municipalidad Provincial de Huaura, Municipalidad Distrital de Santa María y Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura; a fin de determinar si el "el predio" es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7. Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral recepcionado por esta Superintendencia el 01 de marzo de 2019 (folio 14), elaborado en base al Informe Técnico n.º 04398-2019-SUNARP-Z.R.Nº IX-OC de fecha 26.02.2019, la Oficina Registral de Huacho informó que el predio en consulta se ubica en una zona donde no se ha identificado antecedente gráfico -registral; asimismo, señaló que el predio evaluado se encuentra dentro del ámbito de la zona arqueológica denominada "Cerro Colorado Parcela 1".



8. Que, mediante Oficio n.º 000142-2019/DGPI/VMI/MC recepcionado por esta Superintendencia el 05 de marzo de 2019 (folios 18 al 26), la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura, remitió el informe n.º 00041-2019-DLLL-DGPI-VMI/MC del 28 de febrero de 2019 adjuntando la información cartográfica en formato *shapefile* sobre reservas territoriales e indígenas de PIACI, pueblos indígenas, así como comunidades nativas y comunidades campesinas identificadas de manera preliminar como pertenecientes a pueblos indígenas u originarios a nivel nacional; en este sentido, luego de haberse revisado la información digital adjunta se determinó que no existe superposición gráfica con las comunidades Campesinas y nativas identificadas;



9. Que, mediante Oficio n.º 000372-2019/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC recepcionado el 7 de marzo de 2019 (folios 27 al 29), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que se ha identificado superposición con el Sitio Arqueológico Cerro Colorado Parcela 1, aprobado con la Resolución Directoral Nacional N° 1530/INC del 27 de septiembre de 2006, adjuntando un CD-Room con el plano del MAP mencionado;

10. Que, respecto de la superposición detectada con el Sitio Arqueológico Cerro Colorado Parcela 1, se procedió a revisar el CD.Room con el plano MAP que adjuntó la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, verificándose que el predio se encuentra superpuesto en su totalidad sobre el ámbito del Sitio Arqueológico Cerro Colorado, debiendo tenerse en cuenta la protección que el Estado efectúa sobre éstas, debido a su condición de patrimonio cultural de la Nación, conforme lo establece el Artículo 21º de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo 6º de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación; en ese sentido, el sitio



RESOLUCIÓN N° 1088-2019/SBN-DGPE-SDAPE

Arqueológico dentro del área materia de evaluación solo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce, lo que no impide continuar con el proceso de inmatriculación;

11. Que, Mediante Oficio n.° 1759-2019-COFOPRI/OZLC recepcionado por esta Superintendencia el 22 de marzo de 2019 (folios 30 y 31), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal- COFOPRI, informó que el predio en consulta se ubica en ámbito geográfico donde no ha realizado y no viene ejecutando procesos de saneamiento físico - legal;

12. Mediante Oficio n.° 0113-2019-SG-MDSM, recepcionado por esta Superintendencia el 26 de abril de 2019 (folios 88 al 90), la Municipalidad Distrital de Santa María, remitió el Informe n.° 0061-2019-SGDUR-MDSM del 19 de febrero de 2019 informando que no cuentan con la relación de pobladores, ni relación de asociaciones que se encuentren ocupando el área materia de estudio;

13. En relación al requerimiento de información efectuado a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima (folio 09), y a la Municipalidad Provincial de Huaura (folio 10), ambos notificados el 12 de febrero de 2019, hasta la fecha no se ha recibido respuesta alguna por parte de las referidas entidades, habiendo expirado el plazo de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta, conforme a lo establecido por el artículo 56° de la Ley n.° 30230;

14. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 20 de marzo del 2019, se realizó la inspección técnica del predio, observando que el mismo es de naturaleza eriaz y de forma irregular sin vocación agrícola, con suelo de estructura arenosa y con una topografía inclinada con ondulaciones que varía entre 60 a 80 m; asimismo se constató que el predio se encuentra ocupado por La Asociación de Vivienda El Mirador del Cerro Colorado y otra parte por la Asociación de Vivienda Pasitos de Jesús de la Paz y La Vida, así consta en las Fichas Técnicas n.° 339-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 25 de marzo de 2019 (folio 32) y n.° 1028-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de junio de 2019 (folio 317);

15. Que, en este sentido, a fin de continuar con el procedimiento mediante Oficio n.° 3102-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 44), y Oficio 3808-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 91), se solicitó a la Asociación de Vivienda Pasitos de Jesús y a la Asociación de Vivienda El Mirador del Cerro Colorado, respectivamente, que remitan a esta Superintendencia copia de los documentos que le otorgan el derecho a ocupar el área (escritura pública, partida electrónica, entre otros), adjuntando los documentos técnicos (planos, memorias descriptivas, entre otros), que permitan identificar la ubicación del predio sobre el cual tendría derecho, a fin de descartar la existencia de propiedad privada;

16. Que en este sentido, la Asociación de Vivienda Pasitos de Jesús, mediante Carta N° 001-2019-Asociación de Vivienda Pasitos de Jesús de la Paz y la Vida "JRS" (folios 45 al 87), respondió señalando que con fecha 04 de enero del año 2008 tomaron



posesión en forma pacífica, siendo conformada dicha asociación por 60 socios, quienes se encuentran en posesión del predio; asimismo, adjuntó documentación con la cual acreditan que efectivamente dicha asociación y sus integrantes se encuentran en posesión de parte del predio; debiendo señalarse que los Certificados de Posesión adjuntados, fueron emitidos por la Municipalidad Distrital de Santa María en el año 2018; al igual que el Plano Perimétrico y la Memoria descriptiva;

17. Asimismo, la Asociación de Vivienda “El Mirador del Cerro Colorado”, mediante Carta N° 010-2019/AVCC/KYCA (folios 92 al 312), respondió señalando que su asociación se encuentra reconocida por la Municipalidad Distrital de Santa María, mediante resolución de la Sub Gerencia de Asuntos Municipales y Desarrollo Humano N° 041-2018-MDSM/SGAMDH del 22 de noviembre de 2018, y que son 260 familias las que se encuentran en posesión de un área de 15.0123 Has., las cuales cuentan con Certificado de Posesión emitido por parte de la Municipalidad Distrital de Santa María; asimismo, adjuntó documentación con la cual acreditan que efectivamente dicha asociación y sus integrantes se encuentran en posesión de parte del predio, debiendo señalarse que los certificados de posesión presentados fueron emitidos por la Municipalidad Distrital de Santa María en el año 2018, al igual que los planos;

18. Que, si bien en el presente caso el predio se encuentra ocupado parcialmente, esto no resulta obstáculo para la continuación del presente procedimiento de primera inscripción de dominio, conforme se encuentra establecido en el subnumeral 6.2.5 de la Directiva N.º 002-2016/SBN que regula el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado, el mismo que señala: “*En caso que el predio se encuentre ocupado por particulares, no impide continuar con el procedimiento de inmatriculación*”; más aún si de la documentación presentada y de lo manifestado por los mencionados ocupantes se determinó que son posesionarios;

19. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que el predio no cuenta con antecedentes registrales, no es propiedad privada y no se superpone con comunidades campesinas; 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”, “el ROF”, la “Directiva n.º 002-2016/SBN”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 2044-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de octubre de 2019 (folios 326 al 329);

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de 55 649,05 m², ubicado al Este de la Panamericana Norte, altura del km 148, y al Este del centro del AA.HH. Alberto Fujimori Fujimori, segunda etapa, a una distancia aproximada de 885,65 m, en el distrito de Santa María, provincia de Huaura, departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

SEGUNDO.- La Zona Registral N° IX – Sede Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente Resolución, efectuará la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno descrito en el artículo precedente, en el Registro de Predios de la Oficina Registral de Huacho.

Regístrese y publíquese. -




Abog. CARLOS REÁTEGUI SÁNCHEZ
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES