

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0246-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de febrero del 2020

VISTO:

El Expediente n.º 373-2019/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazos de 2 504 618,15 m² ubicado en el cerro Castillo, al Oeste del Fundo Casuarinas, al Norte de la pampa Esperanza y al Este del Fundo Calusa, distrito y provincia de Huaura, 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 al Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151^[1] (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 007-2008-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 43º y 44º del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales^[2] (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 sustentado en el artículo 36º de “la Ley” en concordancia con el artículo 38º 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.º 002-2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.º 052-2016/SBN (en adelante “Directiva n.º 002-2016/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;

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, identificándose inicialmente un terreno eriazado con un área de 2 504 618,15 m² ubicado en el cerro Castillo, al Oeste del Fundo Casuarinas, al Norte de la pampa Esperanza y al Este del Fundo Calusa, distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima, que se encontraría sin inscripción registral (en adelante, “el predio”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 0724-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 2) y la Memoria Descriptiva n.º 0426-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folios 3 al 6);

6. Que, mediante Oficios nros.º 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439 y 2440-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos del 14 de marzo del 2019 (folios 7 al 13), se solicitó información a las siguientes entidades: Oficina Registral de Huacho, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, Municipalidad Provincial de Huaura y Municipalidad Distrital de Huaura, respectivamente, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7. Que, mediante Oficio n.º 000541-2019/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 27 de marzo de 2019 (folios 14 y 15), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal - DSFL del Ministerio de Cultura informó que sobre “el predio” no se ha registrado ningún Monumento Arqueológico Prehispánico;

8. Que, mediante Oficio n.º 000191-2019/DGPI/VMI/MC presentado el 3 de abril de 2019 (folios 16 al 23), la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura trasladó el Informe n.º 00055-2019-DLLL-DGPI-VMI/MC del 1 de abril de 2019, señalando que conforme a la información disponible a la fecha no se han identificado reservas indígenas o reservas territoriales sobre “el predio”; asimismo, la referida entidad remitió un formato digital que contiene información en shapefile de los pueblos indígenas u originarios, siendo así, se realizó la verificación técnica de “el predio” con la base gráfica adjunta en el citado informe, concluyéndose que no se evidencia la existencia de superposición de “el predio” con comunidades campesinas o nativas;

9. Que, mediante Oficio n.º 1037-2019-SUNARP-Z.R.NºIX/HUA presentado el 9 de abril de 2019 (folios 24 al 26), la Oficina Registral de Huacho remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 5 de abril de 2019 elaborado en base al Informe Técnico n.º 07481-2019-SUNARP-Z.R.NºIX-OC del 3 de abril de 2019, según el cual informó que “el predio” se ubica en una zona donde no es posible establecer en forma indubitable la existencia de predios inscritos; asimismo, señaló que en dicha zona se ha identificado al ámbito inscrito en la Partida 40016278 con Título Archivado nº 2223 del 26 de octubre de 1944, sin embargo, no cuenta con elementos técnicos suficientes no pudiéndose determinar su ubicación exacta, por lo tanto no es posible determinar ni descartar superposición de dicha partida con “el predio”;

10. Que, en este extremo, según lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 097-2013-SUNARP-SN “no impide la inmatriculación, el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no”; por lo que lo señalado por la Oficina Registral de Huacho en el Certificado de Búsqueda Catastral no resulta óbice para continuar con la incorporación del predio a favor del Estado, más aún teniendo en cuenta que se realizó el diagnóstico del referido título archivado a fin de determinar la superposición entre ambos, concluyéndose que no se pudo identificar la superposición entre “el predio” y la Partida descrita en el párrafo precedente, conforme consta en el Informe Preliminar n.º 00229-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de febrero de 2020 (folio 93);

11. Que, mediante Oficio nº 2955-2019-COFROPI/OZLC presentado el 23 de mayo de 2019 (folios 40 y 41), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal informó que sobre el “el predio” se ubica en ámbito geográfico en donde no se está realizando procesos de saneamiento físico legal a posesiones informales;

12. Que, mediante Oficio n.º 096-2019-HMLB-GDYOT-SGEPYOP/MPH, presentado el 9 de julio de 2019 (folios 42 al 49), la Municipalidad Provincial de Huaura, traslado el informe n.º 089-JMSV-SGOP-GDYOT/MPH del 6 de mayo de 2019, a través del cual informó que no ha realizado ningún trámite de Planeamiento Integral en “el predio”; asimismo, se indicó que “el predio se ubica fuera de la poligonal de zonificación para uso de suelos;

13. Que, mediante Oficio n.º 00448-2019-GRL/GRDE/DIREFOR/OACC presentado el 30 de diciembre de 2019 (folios 80 al 82), la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural - DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, traslado el informe n.º 090-2019-GRL/GRDE/DIREFOR/SDCC/LAVR del 27 de diciembre de 2019, el cual informo que “el predio” no se superpone con predios rurales y áreas en propiedad de Comunidades Campesinas;

14. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, con fecha 13 de agosto de 2019 se realizó la inspección de campo constatando un terreno de forma irregular y de naturaleza eriaza, la topografía es variada con zonas altas de hasta 360 metros, que tiene una pendiente pronunciada en la mayoría de su territorio, con tipo de suelo rocoso con afloramiento de roca madre, las rocas se encuentran erosionadas por la humedad y por el viento, durante el recorrido del “el predio” se encontró una área pequeña de cultivo aproximadamente a la altura de los vértices 45 y 46, no encontrándose a ninguna persona, conforme consta en la Ficha Técnica n.º 1369-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2019 (folios 77 y 78);

15. Que, respecto a la ocupación constatada en campo, esta debe de ser evaluada conjuntamente con la información proporcionada por las entidades que tienen competencia en materia de saneamiento; en ese sentido, las autoridades que por el ejercicio de sus funciones guardan información respecto a la existencia de posibles propietarios, ocupantes, y/o poseedores en vías de formalización; no se han pronunciado sobre la existencia de procedimientos en trámite sobre formalización de la propiedad a favor de particulares; más aún se debe tener en cuenta de la información proporcionada por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural - Gobierno Regional de Lima - DIREFOR, donde informa que “el predio” no se superpone con predios rurales y áreas en propiedad de Comunidades Campesinas en consecuencia se debe proseguir con el 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”;

16. Que, se deja constancia que mediante Oficio n.º 2440-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 18 de marzo de 2019 (folio 13), reiterado mediante Oficio n.º 8571-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 22 de noviembre de 2019 (folio 79) se requirió información a la Municipalidad Distrital de Huaura; para lo cual se le otorgó el plazo de siete (7) días hábiles de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230; sin embargo hasta la fecha no se ha recibido la información solicitada, habiendo expirado dicho plazo;

17. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que el predio no cuenta con antecedentes registrales y no se superpone con restos arqueológicos o 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”, “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 0310-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 26 de febrero de 2020 (folios 94 al 97);

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de 2 504 618,15 m² ubicado en el cerro Castillo, al Oeste del Fundo Casuarinas, al Norte de la pampa Esperanza y al Este del Fundo Calusa, distrito y provincia de Huaura, departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

SEGUNDO. - La Zona Registral n.º 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 Huacho.

TERCERO. – Notificar la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión, a efectos que realice las acciones correspondientes, conforme a sus atribuciones establecidas en los artículos 45º y 46º del ROF de la SBN.

Regístrese y publíquese. –

AUTOS:

VISTOS:

SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO ESTATAL

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

[2] Aprobado por el Decreto Supremo N.º 016-2010-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.