



RESOLUCIÓN N°1058-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 1183-2019/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS AGRICULTORES VICTOR RAÚL HAYA DE LA TORRE HUACAN HUMAYA SANTA MARIA**, representada por su presidente **Carlos Antonio Girón Medrano**, mediante el cual solicita la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del área de 8 818 007,42 m² (881, 80 ha), ubicada en el Sector Huacán, distrito de Santa María, 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 se encuentran bajo su competencia, procurando optimizar su uso y valor, conforme al Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante “TUO de 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 estos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante escrito presentado el 09 de setiembre de 2019 (S.I. n.° 29744-2019) y escrito presentado el 01 de octubre de 2019 (S.I. n.° 32484-2019), la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS AGRICULTORES VICTOR RAÚL HAYA DE LA TORRE HUACAN HUMAYA SANTA MARIA** (en adelante “la administrada”) representado por su presidente, Carlos Antonio Girón Medrano, solicitó la primera inscripción de dominio de un área de 8 822,00 m², ubicada en el distrito de Sayán, provincia Huara y departamento de Lima, a favor del Estado a fin de realizar el saneamiento de los terrenos de la asociación, ya que, según señalan, se encontrarían en posesión por más de 34 años (folios 01 y 02). Para tal efecto presentó, entre otros, los siguientes documentos: a) Certificado de Búsqueda Catastral emitido por la

¹ Aprobado por el Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 09 de julio de 2019.

² Aprobado por el 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.



Superintendencia Nacional de Registros Públicos – Sunarp el 11 de noviembre del 2008 (folio 06); **b)** copia simple del título archivado n.º 2559 del 23 de diciembre de 1992 (folios 10 al 18); **c)** copia de la memoria descriptiva de enero de 2016 (folio 28 al 35); **d)** plano perimétrico - localización catastral, lámina PU-01 de enero de 2016 (folio 36); y, **e)** plano de ubicación, lámina PU-01 de agosto de 2016 (folio 37).

4. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 4º de el “TUO de la Ley” concordado con el literal c) del numeral 2.3 del artículo 2º de “el Reglamento”, la primera inscripción de dominio es una acto de adquisición a través del cual se incorpora un predio al patrimonio estatal o se formaliza su dominio a favor del Estado; el cual también debe ser incorporado al Registro de Predios, según lo prescrito en el artículo 16º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la Sunarp, aprobado con la Resolución de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos n.º 097-2013-SUNARP-SN del 03 de mayo de 2013.

5. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en 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, el cual ha sido 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 “la Directiva”).

6. Que, asimismo, el numeral 18.1 del artículo 18 del “TUO de la Ley”, establece que “[l]as 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, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones.

7. Que, sin perjuicio de lo señalado, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación presentada por “la administrada”, la misma que se contrastó con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, por lo que se emitió el Informe Preliminar n.º 01138-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de agosto de 2019 (folios 43 al 45), en el que se determinó, respecto de “el predio”, entre otros, lo siguiente: **i)** ingresadas las coordenadas contenidas en la documentación técnica presentada en Datum PSAD56, Zona 18 (plano y memoria descriptiva), se determinó que el área solicitada es 8 818 007, 42 m² (881, 80 ha); por tal motivo, para la presente evaluación se ha tomado como referencia dicha área; **ii)** un área aproximada de **7 008 758, 35 m²** de “el predio”, se superpone con propiedad inscrita en la Ficha n.º 261 que continua en la partida n.º 40003622 del Registro de Predios de Huacho, a favor del Estado representado por la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural (Direfor) del Gobierno Regional de Lima con CUS provisional n.º 113479. Se precisa que la partida registral antes mencionada, figura inscrito en el distrito de Saya; sin embargo, se verifica que se encuentra ubicada en el distrito de Santa María. Asimismo, sobre dicha área se encuentra inscrita una servidumbre de electroducto para línea de transmisión eléctrica de la empresa Statkraft Perú S.A.; **iii)** un área de **323 001,95 m²** de “el predio”, se superpone con propiedad del Estado inscrito en la partida n.º 50158624 del Registro de Predios de Huacho, con CUS n.º 92740; **iv)** un área de **4 062,07 m²** de “el predio”, se superpone con propiedad de terceros inscrito en la partida n.º 50156206 del Registro de Predios de Huacho; **v)** un área de **79 258,48 m²** de “el predio”, se superpone con propiedad del Estado inscrita en la partida n.º 50158624 del Registro de Predios de Huacho, con CUS n.º 92740; **vi)** un área aproximada de **345 283,29 m²** de “el predio”, forma parte de un área de mayor extensión, respecto del cual se evaluó su incorporación al patrimonio del Estado en el Expediente n.º 118-2019/SBN-SDAPE, emitiéndose la Resolución





RESOLUCIÓN N° 1058-2019/SBN-DGPE-SDAPE

n.° 0422-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de junio de 2019, con la cual se dispuso la primera inscripción de dominio de un área de mayor extensión, a favor de Estado, la cual se encuentra en proceso de inscripción; **vii)** de la revisión de la Base Gráfica del Ministerio de Cultura⁴, “el predio” se superpone parcialmente con dos predios delimitados denominados Sitio Arqueológico “Huacán Sector Cementerio” en un área aproximada de 121 601,878 m² y con el Sitio Arqueológico “Huacanduna” en una aproximada de 61 611,45 m²; y, **viii)** de la revisión del aplicativo Google Earth con imagen satelital de marzo de 2018 se puede visualizar que “el predio” se encuentra en terreno eriazos parcialmente ocupado por algunas parcelas agrícolas; asimismo, se observa tres edificaciones que aparentemente se tratan de pozos de agua.

8. Que, de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente, se infiere que un área de **7 756 302,07 m²**, se encuentra incorporado dentro del patrimonio del Estado y un área de **4 062,07 m²** a favor de terceros (que representa aproximadamente el 88 % de “el predio”) respecto del cual, no corresponde realizar acciones para iniciar de oficio el procedimiento de inscripción a favor del Estado, mientras que el resto del área (que representa aproximadamente un 12%) se encontraría sin inscripción registral a favor del Estado; sin embargo, respecto de dicha área también podría existir inscripciones registrales, lo cual podría descartarse con un certificado de búsqueda catastral. Sin perjuicio de lo indicado, se debe precisar que respecto de las áreas sobre las cuales no existe inscripción registral, se podría iniciar su primera inscripción de dominio a favor del Estado, sin embargo, dicho procedimiento se inicia de oficio y no a solicitud de parte, motivo por el cual, se debe declarar improcedente la solicitud presentada por “la administrada” y disponerse su archivo una vez consentida esta resolución. En consecuencia, esta Subdirección evaluará incorporar la parte de “el predio” que se encontraría sin inscripción registral al patrimonio del Estado, a través de un procedimiento de apertura de oficio, acorde a la programación y prioridades establecidas para el área operativa responsable de evaluar las incorporaciones de predios estatales.

9. Que, por otro lado, toda vez que se advirtieron posibles ocupaciones dentro de “el predio” corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia de conformidad con los artículos 46° de “el ROF de la SBN”, una vez consentida la presente resolución. Asimismo, se hará de conocimiento la presente resolución al Ministerio de Cultura, para que procedan de acuerdo a sus funciones.

De conformidad con lo dispuesto en el “TUO de la Ley”, “el Reglamento”, “el ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución n.° 005-2019/SBN-GG del 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 2011-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de octubre de 2019 (folios 57 y 58).

⁴ Portal web: <http://sigda.cultura.gob.pe/#>

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la **ASOCIACIÓN DE PEQUEÑOS AGRICULTORES VICTOR RAÚL HAYA DE LA TORRE HUACAN HUMAYA SANTA MARIA**, representada por su presidente Carlos Girón Medrano, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- COMUNICAR lo resuelto a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, para que procedan de acuerdo a sus funciones.

TERCERO.- COMUNICAR lo resuelto al Ministerio de Cultura, para que procedan de acuerdo a sus funciones.

CUARTO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente resolución.

Comuníquese y archívese.-



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