



## **RESOLUCIÓN N° 0783-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 18 de agosto del 2023

### **VISTO:**

El Expediente n.° 587-2023/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un área de **1 823,46 m<sup>2</sup>**, ubicado en la Av. San Martín n.° 298, entre las Av. San Martín y la Av. Simón Bolívar, frente a la plaza de armas de Huaura, distrito y provincia de Huaura 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”<sup>1</sup> (en adelante “la Ley”) y su Reglamento<sup>2</sup> (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, 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”);

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 102.1 del artículo 102° de “la Ley”, “El procedimiento de primera inscripción de dominio de los predios del Estado es de oficio y se efectúa de manera independiente a cualquier otro procedimiento de administración o disposición de los predios estatales (...); 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, mediante Oficio n.° 032-2022-2023-LVOM-CEMBI/CR (S.I. n.° 15433-2023) presentado el 15 de junio de 2023, Oficio n.° 042-2022-2023-LVOM-CEMBI/CR (S.I. n.° 15713-2023 y 15717-2023) presentado el 19 de junio de 2023, la presidenta de la Comisión Especial Multipartidaria Conmemorativa del Bicentenario de la Independencia del Perú invitó al Superintendente a participar de la décimo tercera sesión de la comisión del Bicentenario; con la finalidad de abordar el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio del Inmueble denominado “Balcón de Huaura” que forma parte del portafolio de proyectos de la Agenda de Conmemoración del Bicentenario de la Independencia del Perú al año 2024 – “Mejoramiento adecuado acceso a los servicios culturales de interpretación cultural en el monumento histórico asociado al Balcón de Huaura, distrito de Huaura, provincia de Huaura, departamento de Lima” – CUI 2459016;

6. Que, cabe precisar que, a fin de participar en la Sesión de la comisión del Bicentenario, y poder identificar la situación técnica y legal del predio denominado “Balcón de Huaura”, se procedió a evaluar la documentación técnica remitida vía correo electrónico institucional por la Municipalidad Distrital de Huaura, verificándose que el mismo carecía de antecedentes registrales; asimismo, se advirtió que se encuentra registrado en el SINABIP con el CUS provisional n.° 24937. Al respecto, de la documentación que obra en el legajo de dicho CUS se verificó que, por escritura pública de 06 de febrero de 1926, el Arzobispado de Lima otorgó en cesión en uso al Supremo Gobierno la casa y el Balcón Histórico de Huaura para su custodia en debida forma. Asimismo, se verificó que mediante Ley n.° 9636 del 28 de octubre de 1942, se declaró entre otros como Monumento Histórico Nacional la casa de Huaura en donde se hospedara el Generalísimo don José de San Martín;

7. Que, teniendo en cuenta que el predio denominado “Balcón de Huaura” ha sido declarado como Monumento Histórico Nacional, y de acuerdo a los compromisos asumidos por esta Superintendencia en la Sesión de la Comisión del Bicentenario descrita en el quinto considerando de la presente resolución, se procedió a aperturar el presente expediente, a fin de iniciar el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio correspondiente al área de **1 823,46 m<sup>2</sup>**, ubicado en la Av. San Martín n.° 298, entre las Av. San Martín y la Av. Simón Bolívar, frente a la plaza de armas de Huaura, distrito y provincia de Huaura y departamento de Lima, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.° 1536-2023/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.° 0560-2023/SBN-DGPE-SDAPE;

8. Que, en tal sentido, mediante Oficios nros.° 05373, 05374, 05389, 05390 y 05391-2023/SBN-DGPE-SDAPE, todos del 10 de julio de 2023, Oficio n.° 05475-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de julio de 2023 y 05652-2023/SBNDGPE-SDAPE del 18 de julio del 2023; se solicitó información a las siguientes entidades: La Municipalidad Distrital de Huaura; la Municipalidad Provincial de Huaura, El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, La Oficina Registral de Huacho de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, y a la Dirección de Patrimonio Histórico Inmueble del Ministerio de Cultura, respectivamente, a fin de determinar si “el predio” resulta susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

9. Que, mediante Oficio 266-2023-AL/MDH (S.I. n.° 18314-2023), presentado el 13 de julio del 2023, la Municipalidad Distrital de Huaura precisó que mediante Informe n.° 227-2023-OPYCT/MDH, del 11 de julio de 2023, emitido por el encargado de la Oficina de Planeamiento y Control Urbano, se informó que realizada la verificación en el Sistema de Recaudación Tributaria Municipal (SRTM), no se encontró ningún contribuyente que registre “el predio”; asimismo, precisó que mediante Informe n.° 016-2023/JFSA/OPCPU/SGDUR/MDH, del 07 de julio de 2023, emitido por el encargado de Obras Privadas, Catastro y Planeamiento Urbano, se informó que realizada la búsqueda en el acervo digital del 2019 hasta la actualidad, donde se indica que no se ha emitido certificado de posesión para fines de Saneamiento Físico Legal en “el predio”;

10. Que, mediante Oficio n.° 000599-2023-DSFL/MC (S.I. n.° 18342-2023) presentado el 13 de julio de 2023, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó

que se realizó la superposición con la base gráfica con la que dispone a la fecha, verificándose que no se encuentra superpuesto con ningún bien inmueble prehispánico – BIP;

**11.** Que, mediante Oficio n.º 498-2023-GRL/GRDE/DIREFOR (S.I. n.º 20036-2023) presentado el 01 de agosto de 2023, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural informó que “el predio” recae en zona urbana, y por tanto la DIREFOR no tiene competencia en dicho ámbito, solo en áreas de propiedad agropecuaria o uso agrícola;

**12.** Que, mediante Oficio n.º D005157-2023-COFOPRI-OZLC (S.I. n.º 20329-2023) presentado el 03 de agosto de 2023, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, informó que “el predio” se ubica en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

**13.** Que, mediante Oficio n.º 548-2023-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. n.º 20591-2023) presentado el 07 de agosto de 2023, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural precisó que de conformidad con el Informe n.º 027-2023-STYR, del 01 de agosto de 2023, emitido por la Subdirección de Saneamiento Físico Legal y Tierras Rurales, sobre “el predio” la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural no tiene competencia, ni norma especial que le permita intervenir, por lo que no se han identificado áreas materia de formalización de la propiedad rural u otros procedimientos administrativos, así como no se superpone con áreas de propiedad, posesión o uso tradicional de Comunidades Campesinas o Nativas;

**14.** Que, a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten a “el predio”, se solicitó la búsqueda catastral ante la Oficina Registral de Huacho, en ese sentido, la citada entidad mediante Oficio n.º 00969-2023-SUNARP/ZRXI/SOD/HUACHO/PUB (S.I. n.º 20935-2023) presentado el 09 de agosto de 2023, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral expedido el 08 de agosto de 2023, en base al Informe Técnico n.º 19033-2023-SUNARP-Z.R.NºIX-OC del 07 de agosto de 2023, a través del cual informó que “el predio” se encuentra ubicado en una zona donde no existe antecedente gráfico - registral;

**15.** Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 24 de julio de 2023, se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica n.º 00240-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto de 2023, durante la referida inspección se verificó que “el predio” tiene forma regular, con un total de seis (06) lados y se encuentra en zona urbana; asimismo, se verificó que “el predio” se encuentra ocupado en su totalidad, que presenta construcciones de uno (01) y dos (02) niveles, observándose que dichas construcciones son a base de quincha, barro, madera, ladrillos y calamina; asimismo, se advirtió que el primer nivel presenta la mayor área construida sobre “el predio”, abarcando un área aproximada de 1 088,30 m<sup>2</sup>, y el segundo nivel un área aproximada de 22,77 m<sup>2</sup>;

**16.** Que, en relación a las construcciones descritas en el considerando precedente, de acuerdo a la inspección realizada es preciso indicar lo siguiente: al ingresar a “el predio” en el primer nivel se observó que existen dos ambientes frente a frente, luego se ingresa a un patio donde se encuentran unos cañones, una estatua de San Martín y un busto. Continuando con el recorrido del primer nivel, se ingresa por una puerta de rejas donde encontramos cinco (05) salones: Salón de Actos, Salón de la Legión Peruana, Salón de Numancia, Salón de Arqueología y Salón de Banderas (el cual se encontraba cerrado); en los que se pudo observar cuadros de obra de arte relacionados a la Proclamación de la Independencia del Perú, entre otros; además, existe un área sin construcción utilizada como depósito; asimismo, en el segundo nivel se ubica la Oficina del General Don José de San Martín, el cual tiene vista a la Plaza de Armas a través del Balcón;

**17.** Que, teniendo en cuenta lo señalado en los considerandos precedentes, se desprende que no existe afectación alguna a derechos de propiedad de terceros y aunado a 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 0927-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de agosto de 2023;

**SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno urbano de **1 823,46 m<sup>2</sup>**, ubicado en la Av. San Martín n.º 298, entre las Av. San Martín y la Av. Simón Bolívar, frente a la plaza de armas de Huaura, distrito y provincia de Huaura 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 Huacho de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

**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](http://www.gob.pe/sbn)), el mismo día de su publicación.

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

**CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG**  
**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**  
**Superintendencia Nacional de Bienes Estatales**