

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 1183-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de noviembre del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 112-2023/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de **104 787,50 m²** ubicado al Sur de la Av. Costanera y al Norte del circuito de playas Costa Verde La Perla – San Miguel, distrito de La Perla, provincia constitucional del Callao (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 regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley n.° 29151¹ (en adelante “la Ley”), y el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);

2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales² (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, entre ellas, el literal a) del citado artículo 50° del “Texto Integrado del ROF de la SBN”;

3. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36° de “la Ley” en concordancia con el artículo 118° de “el Reglamento”, prescribe que la inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en zona de playa y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la zona de dominio restringido corresponden a la SBN, la que deberá disponerse mediante resolución respectiva y que conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico – ubicación que la sustente, constituyen título suficiente para todos los efectos legales. Asimismo, este procedimiento está regulado 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”);

¹ Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

² Aprobado mediante Resolución n.° 00066-2022/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 28 de septiembre de 2022.

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, de conformidad al artículo 1° y 2° de la Ley n.° 26856³, Ley de Playas, se establece que las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles;

6. Que, el artículo 3° del Decreto Supremo n.° 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley 26856⁴, Ley de playas, establece como “Área de Playa” el área donde la costa presenta una topografía plana y con un declive suave hacia el mar, más una franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea;

7. Que, el artículo 2° del Decreto Supremo n.° 010-2008-VIVIENDA⁵, establece que la inmatriculación de la Zona de Playa Protegida y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la Zona de Dominio Restringido en el Registro de Predios, se efectuará mediante Resolución de la SBN;

8. Que, en ese contexto, como parte de la identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose un predio de **104 787,50 m²** ubicado al Sur de la Av. Costanera y al Norte del circuito de playas Costa Verde La Perla – San Miguel, distrito de La Perla, provincia constitucional del Callao, el cual se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.° 0218-2023/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.° 0070-2023/SBN-DGPE-SDAPE;

9. Que, mediante Oficios nros. 01425, 01426, 01427, 01428, 01429, 01430 y 01431-2023/SBN-DGPE-SDAPE todos del 21 de febrero de 2023; se solicitó información a las siguientes entidades: a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú de la Marina de Guerra del Perú, a la Municipalidad Provincial del Callao, a la Gerencia General Regional del Gobierno Regional del Callao, a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos respectivamente, a fin de determinar si “el predio” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

10. Que, mediante Oficio n.° 000165-2023-DSFL/MC (S.I n.° 04818-2023) presentado el 27 de febrero de 2023, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura informó que “el predio” no se encuentra superpuesto con ningún bien inmueble prehispánico;

11. Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral (S.I n.° 08222-2023) presentado el 3 de abril de 2023 y elaborado en base al Informe Técnico n.° 007721-2023-Z.R.N°IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 28 de marzo de 2023, la Oficina Registral de Callao informó que “el predio” se encuentra comprendido en ámbito donde no se cuenta con información gráfica de predios con antecedentes registrales;

12. Que, mediante Oficio n.° D002058-2023-COFOPRI-OZLC (S.I n.° 09589-2023) presentado el 19 de abril de 2023, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal 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.° 0343/21 (S.I n.° 11850-2023) presentado el 12 de mayo de 2023, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, informó que “el predio” cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja ribereña hasta cincuenta metros de ancho paralela a la LAM, aprobado mediante Resolución Directoral n.° 0519-2010 MGP/DCG de fecha 02 de julio de 2010;

³ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 08 de setiembre de 1997.

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 050-2006-EF, publicado en el Diario oficial “El Peruano”, el 25 de abril de 2006.

⁵ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de abril de 2008.

14. Que, mediante Oficio n.º 000104-2023-GRC/GGR-OGP (S.I n.º 12124-2023) presentado el 16 de mayo de 2023, la Oficina de Gestión Patrimonial del Gobierno Regional del Callao informó que “el predio” no se superpone con propiedad de terceros, ni con áreas en posesión o uso tradicional de Comunidades Campesinas o Nativas; asimismo, señaló que no existe trámites en curso, ni se ha aprobado actos administrativos y/o actos de saneamiento físico legal sobre el área en consulta; así también que no existe norma especial por el cual dicha entidad tenga competencia sobre el área total o parcial respecto al presente procedimiento;

15. Que, mediante Oficio n.º 000342-2023-GRC/GRI (S.I nros. 13515 y 13956-2023) presentados el 26 y 31 de mayo de 2023 respectivamente, la Gerencia Regional de Infraestructura del Gobierno Regional de Callao remitió el Informe n.º 000177-2023-GRC/YAV-OCV del 25 de mayo de 2023, a través del cual la Oficina de Construcción y Vialidad informó que “el predio” no se superpone con propiedad de terceros, ni con áreas en posesión o uso tradicional de Comunidades Campesinas o Nativas;

16. Que, mediante Oficio n.º 0610-2023-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I n.º 14864-2023) presentado el 09 de junio de 2023, remitió el Informe n.º 0063-2023-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-VHFG, del 17 de abril de 2023, a través del cual informó que sobre “el predio” no se observa superposición gráfica con predios rurales individuales, ni con territorios de comunidades campesinas, en el sistema SCR.

17. Que, mediante Oficio n.º 000587-2023-DGPI/MC (S.I. n.º 22262-2023) presentado el 18 de agosto de 2023, la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura remite el link de consulta: <https://bdpi.cultura.gob.pe/buscador-de-localidades-de-pueblos-indigenas> que presenta información actualizada, debido a que BDPI se encuentra en permanente actualización; el cual fue objeto de evaluación por el técnico a cargo del presente procedimiento, conforme consta en el Informe Preliminar n.º 2533-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de setiembre del 2023, a través del cual se concluyó que “el predio” no se superpone con comunidades campesinas, nativas y/o pueblos indígenas u originarios;

18. Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Provincial del Callao mediante Oficio n.º 01426-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 22 de febrero de 2023, reiterado a través del Oficio n.º 02555-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 5 de abril de 2023, el cual hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la referida entidad, habiendo expirado el plazo de siete (7) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta conforme a lo establecido por el artículo 56º de la Ley n.º 30230,

19. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 26 de julio de 2023, se realizó la inspección de campo correspondiente conforme consta en la Ficha Técnica n.º 00245-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2023. Durante la referida inspección se observó que “el predio” es de forma irregular, de naturaleza eriaza ribereña al mar, asimismo, se encuentra parcialmente sobre área de playa y que a la fecha ha sido ganada y/o rellenada para la construcción de una autopista que empalma con la vía denominada Costa Verde; El predio tiene dos rampas de dos calzadas de acceso a las avenidas Santa Rosa y Av. Víctor Raúl Haya de la Torre, asimismo, se encuentra sobre infraestructura vial que se presume que se trata de terrenos ganados al mar. Dicha infraestructura se divide transversalmente por barreras viales metálicas sobre la berma con presencia de áreas verdes y postes de alumbrado público;

20. Que, en atención a lo verificado en la inspección de campo, resulta pertinente indicar que de conformidad al numeral 2, inciso 3.3. del artículo 3º de las disposiciones generales de “el Reglamento”, se prescribe a los “Bienes de dominio público: como aquellos bienes estatales, destinados al uso público como (...) infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros”; en ese sentido, teniendo en cuenta que las vías públicas se constituye como un bien estatal de dominio público, corresponde a esta Superintendencia realizar su inmatriculación, más aun teniendo en cuenta que el acto de primera inscripción de dominio no afecta o altera las características de dichos bienes, por cuanto la naturaleza del acto es la incorporación del bien a favor del Estado y no su disposición;

21. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con 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”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, la “la Directiva”, “la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 1444-2023 del 21 de noviembre del 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del área de **104 787,50 m²** ubicado al Sur de la Av. Costanera y al Norte del circuito de playas Costa Verde La Perla – San Miguel, distrito de La Perla, provincia constitucional del Callao; según el plano y 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 Callao 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

Firmado por:
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal