



RESOLUCIÓN N° 1032-2019/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 15 de octubre de 2019

VISTO:

El Expediente n.° 1025-2019/SBNSDAPE, que contiene la solicitud presentada por **PROMOTORA CARREALDI S.A.C.**, representada por su gerente general Carlos Humberto Francisco Alvarado Suárez, mediante el cual solicita la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del predio de 22 443,93 m², ubicado en la carretera Mollendo – Mejía, kilómetro 6.5 en el distrito de Mollendo, provincia de Islay, departamento de Arequipa (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.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales¹ (en adelante el “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 éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor.

3. Que, mediante escrito recepcionado el 26 de julio de 2019 (S.I. n.° 25275-2019) por **PROMOTORA CARREALDI S.A.C.**, representada por su gerente general, Carlos Humberto Francisco Alvarado Suárez (en adelante “la administrada”), solicitó la primera inscripción de dominio a favor del Estado de “el predio”, señalando que dicho predio se encuentra en zona de dominio restringido. Asimismo, detalla que en “el predio” se ha desarrollado el proyecto de un malecón turístico denominado: “Malecón Costa Palmeras” (folios 01 al 10). Para tal efecto, presentó los siguientes documentos: **a)** copia simple del documento de identidad de Carlos Humberto Francisco Alvarado Suárez (folio 11); **b)** copia simple del Certificado de Vigencia de Poder con publicidad n.° 2019-04535129, expedido por la Oficina Registral de Arequipa el 25 de junio de 2019 (folios 12 y 13); **c)** memoria descriptiva del 12 de junio de 2019 (folios 14 al 16); **d)** fotografías del

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.



"el predio" (folios 17 al 21); e) copia simple de la Constancia de Existencia de Malecón e Ingresos, emitido por Notario Público de Islay, Roberto Carlos Delgado Valdivia con fecha 24 de agosto de 2018 (folios 22 al 28); f) copia simple de la Resolución Directoral n.º 0670-2015-MGP/DGCG emitido por la Dirección General de Capitanía y Guardacostas el 02 de setiembre de 2015 (folios 29 al 32); y, g) copia simple de la Resolución n.º 263-2019/SBN-DGPE-SDDI, emitido por la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario de esta Superintendencia el 19 de mayo de 2019.

4. Que, mediante Acta de Entrega y Recepción de Funciones Sectoriales del 26 de mayo de 2006, suscrita por representantes del Ministerio de Economía y Finanzas, la entonces Superintendencia de Bienes Nacionales y el Gobierno Regional de Arequipa, se transfirió a este último la competencia en materia de administración y adjudicación de terrenos urbanos y eriazos de propiedad estatal, en la jurisdicción del departamento de Arequipa.

5. Que, en tal sentido, la competencia del Gobierno Regional de Arequipa recae sobre predios de **dominio privado del Estado inscritos y no inscritos**, sin embargo, esta Superintendencia tiene competencia sobre las zonas de playa⁴, de conformidad con la Ley n.º 26856, Ley que declara las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo n.º 050-2006-EF.

6. Que, de conformidad con el literal d) del artículo 4º de "la Ley" concordado con el literal c) del numeral 2.3 del artículo 2º de "el Reglamento", la primera inscripción de dominio es un 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 del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.º 097-2013-SUNARP-SN.

7. 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").

8. Que, asimismo, el numeral 1 del artículo 18º 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.

9. Que, como parte de la etapa de calificación de la presente solicitud, se procedió a evaluar en gabinete la documentación técnica presentada por "la administrada", contrastándose la misma con las bases gráficas referenciales con las que cuenta esta Superintendencia, resultado de lo cual se emitió el Informe Preliminar n.º 00939-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de agosto de 2019, en el que se determinó, respecto del "el predio", lo siguiente: i) el área que resulta del polígono generado con el cuadro de coordenadas de la memoria descriptiva, se obtuvo un área de 22 443,93 m²,

⁴ El numeral 5.3 de la Directiva n.º 002-2016/SBN señala: "La primera inscripción de dominio en el Registro de Predios de las áreas ubicadas en Zona de Playa Protegida corresponde sustentar y aprobar a la SBN".





RESOLUCIÓN N° 1032-2019/SBN-DGPE-SDAPE

resultando una discrepancia de 0,50 m² con el área solicitada, 22 443,43; ii) revisada la Línea de más Alta Marea (en adelante "LAM") y la franja ribereña de los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM, establecidos en los planos LAM-1, LAM-2, LAM-3 y LAM-4 en el litoral del distrito de Mollendo, aprobada por Resolución Directoral n.° 0670-2015_MG/DCG, visualizando el Plano LAM-3 y establecida la continuidad geográfica de la topografía del terreno, se ha determinado que "el predio" recae sobre ámbito de Zona de Dominio Restringido; iii) "el predio" se encuentra sin inscripción registral; iv) se visualizó el Plano de Zonificación de la Ciudad de Mollendo, (Plano PDU-P04) en la página Municipalidad Provincial de Islay, verificando que "el predio" no tiene zonificación por recaer en el Océano Pacífico; y, iv) revisada las imágenes satelitales del aplicativo Google Earth se observa que el polígono del predio ubicado referencialmente se encontraría parcialmente ocupado por veredas.

10. Que, de acuerdo a lo señalado en el párrafo precedente "el predio" se encuentra sin inscripción registral y está ubicado dentro de la zona de dominio restringido; por lo que, conforme a lo señalado en el quinto considerando de la presente resolución, esta SBN es competente para iniciar de oficio su primera inscripción de dominio a favor del Estado; no obstante, se debe precisar que la primera inscripción de dominio es un **procedimiento 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. Sin perjuicio de ello, esta Subdirección evaluará incorporar "el predio" 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.

11. Que, por otro lado, toda vez que se ha determinado que "el predio" se encontraría parcialmente ocupado por veredas, corresponde a esta Subdirección poner en conocimiento de la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia para que proceda conforme a sus atribuciones, de conformidad con el artículo 46° del "ROF de la SBN".

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "el ROF", la "Directiva n.° 002-2016/SBN", la Resolución n.° 103-2019/SBN-GG del 11 de octubre de 2019 y el Informe Técnico Legal n.° 1962-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de octubre de 2019 (folios 50 y 51).

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar **IMPROCEDENTE** la solicitud presentada por la empresa **PROMOTORA CARREALDI S.A.C.**, representada por su gerente general Carlos Humberto Francisco Alvarado Suárez, 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 conforme a sus atribuciones.



TERCERO.- Disponer el **ARCHIVO DEFINITIVO** del procedimiento administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Comuníquese y archívese.-




Abog. OSWALDO MANOLO ROJAS ALVARADO
Subdirector (e) de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES