

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0694-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 5 de agosto del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 448-2022/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno de 502,11 m<sup>2</sup> ubicado al lado de la Playa de Los Embajadores y colindante con el lote 1 Mz. A urbanización Santa María del Mar; distrito de Santa María del Mar, provincia 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 regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley n.º 29151<sup>[1]</sup> (en adelante “la Ley”), su Reglamento<sup>[2]</sup> (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<sup>[3]</sup> (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatual – 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 101º de “el Reglamento”, según los cuales, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, se desarrolla respecto de 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, procedimiento que será sustentado y aprobado por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está regulado en la Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.º 0124-2021/SBN de fecha 23 de diciembre de 2021 (en adelante “la Directiva”);
- 4.- Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 102.1 del artículo 102º 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;

5.- 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 502,11 m<sup>2</sup> ubicado al lado de la Playa de Los Embajadores y colindante con el lote 1 mz. A urbanización Santa María del Mar; distrito de Santa María del Mar, provincia de Lima, departamento de Lima (en adelante “el predio”), que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 0824-2022/SBN-DGPE-SDAPE (folio 35) y la Memoria Descriptiva n.º 0275-2022/SBN-DGPE-SDAPE (folio 36);

6.- Que, mediante Oficios nros. 04009-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de junio de 2022 (folio 37), 04036, 04037, 04038, 04039, 04041-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 6 de junio de 2022 (folios 38 al 43) y 05024-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de julio de 2022 (folio 56) se solicitó información a las siguientes entidades: a la Municipalidad Metropolitana de Lima, a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú de la Marina de Guerra del Perú, al Subgerente de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras, a la Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP y al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI y respectivamente, a fin de determinar si “el predio” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

7.- Que, mediante Oficio n.º 000207-2022-DGPI/MC (S.I. n.º 11283-2022) presentado el 26 de abril de 2022 (folios 25 al 34) 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 02028-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio del 2022 (folio 95), a través del cual se concluyó que “el predio” no se superpone con comunidades campesinas, nativas y/o pueblos indígenas u originarios;

8.- Que, mediante Oficio n.º 000522-2022-DSFL/MC (S.I. n.º 15427-2022) presentado el 10 de junio de 2022 (folios 44 al 46), 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;

9.- Que, mediante Oficio n.º D000286-2022-MML-GDU-SPHU (S.I. n.º 16043-2022) presentado el 17 de junio de 2022 (folios 47 y 48), la Subgerencia de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas - GDU de la Municipalidad de Lima, informó que en mérito al Informe Técnico n.º D00050-2022-MML-GDU-SPHU-DC mediante el cual se informó respecto a “el predio” que: a) No se encuentra afectado por ninguna vía metropolitana, b) Califica como zonificación: Protección y Tratamiento Paisajista – PTP de conformidad con el Plano de Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del suelo de Lima Metropolitana, Plano de Zonificación del distrito de Santa María del Mar;

10.- Que, mediante Oficio n.º 028-2022-GDU/MDSMM (S.I. n.º 16308-2022) presentado el 21 de junio de 2022 (folios 49 al 52), Municipalidad Distrital de Santa María del Mar, remitió el Informe n.º 110-2022-MDSMM-GDU/SGOPC del 20 de junio de 2022 concluyó respecto a “el predio” que: a) Consultado el acervo documentario de dicha entidad se emitió resoluciones de multas administrativas por ejecutar obras de edificación en general, sin contar con licencia de obra y por alterar sustancialmente el perfil natural de la lomas cerros y además de elevaciones de terrenos y los acantilados; b) Se encuentra fuera del polígono de la Habilitación Urbana de Santa María del Mar y c) De la búsqueda del Sistema Integrado Municipal (Módulo Rentas) se verificó que “el predio” no se encuentra registrado;

11.- Que, mediante Oficio n.º D000234-2022-MML-GDU-SASLT (S.I. n.º 16477-2022) presentado el 22 de junio de 2022 (folios 53 al 55), la Sub gerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad de Lima, informó que en mérito al Informe Técnico n.º D000545-2022-MML-GDU-SASLT-DT mediante el cual se informó que: a) “el predio” no se superpone con áreas catastradas que puedan ser calificadas como predios rústicos, asimismo, no se encuentra en ámbito de área zonificada como agrícola, b) No se encuentra realizando procedimientos de saneamiento físico legal y formalización de predios rústicos en “el predio”;

12.- Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral (S.I. n.º 19742-2022) presentado el 25 de julio de 2022 (folios 96 al 99), elaborado en base al Informe Técnico n.º 015928-2022-Z.R.Nº IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT, la Oficina Registral de Lima informó que “el predio” se encuentra gráficamente en zona donde no se ha identificado un predio inscrito, asimismo, deja constancia que no ha sido factible descartar implicancia grafica entre el ámbito en consulta y el tomo 642, fojas 479, debido a que el plano obrante en el título archivado n.º 2275 del 22.10.1956 no contiene precisiones técnicas adecuadas;

13.- Que, respecto a lo señalado en el párrafo precedente mediante Memorándum n.º 02512-2021/SBN-DGPE-SDDI del 02 de agosto de 2021 (folio 06) la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario remitió Informe Preliminar n.º 00993-2021/SBN-DGPE-SDDI del 22 de julio de 2021 (folios 13 al 16) que advierte que se realizó el evaluación del título archivado n.º 2275 del 22.10.1956, concluyendo a partir de las imágenes del citado plano que “el predio” se encuentra fuera del perímetro de la Habilitación Urbana de la Urbanización “Santa María del Mar” ubicándose a la altura del lote 1 de la manzana A;

14.- Que, mediante Oficio n.º D003647-2022-COFOPRI-OZLC (S.I. n.º 20147-2022) el 02 de agosto de 2022 (folio 104), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, informó que “el predio” no existe superposición con predios inscritos, asimismo informa que no ha realizado acciones de saneamiento;

15.- Que, en atención al requerimiento de información efectuada a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú mediante oficio n.º 04037-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado 06 de junio de 2022 (folio 39) y oficio reiterativo n.º 05027-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 04 de julio de 2022 (folios 57) 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;

16.- Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 22 de julio de 2022, se realizó la inspección de campo correspondiente conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0116-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de julio de 2022 (folio 93). Durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza urbana colindante a una zona urbana privada denominada urbanización de Villa Santa María, de topografía accidentada se encuentra fuera de zona de playa y sobre acantilado. Al momento de la inspección, se observó entre otros, que “el predio” se encontraba totalmente ocupado por dos plataformas de concreto con la funcionalidad de mirador, conectadas por escaleras de concreto con barandas encontrándose al administrador del Condominio Villas de Santa María a quien se le notificó mediante oficio n.º 5745-2022/SBN-DGPE-SDAPE (folios 63);

17.- Que, respecto de la ocupación identificada sobre el predio submateria, cabe precisar que mediante Carta s/n (S.I. n.º 19690-2022) presentado el 25 de julio de 2022 (folios 64 al 92) el administrado notificado ha manifestado que ha solicitado a la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario la venta directa de un área de 502,11 m<sup>2</sup>; concluyéndose en base a esta respuesta que la ocupación ejercida en el predio materia de evaluación no se sustenta en derecho de propiedad alguno, así también, se debe tener en cuenta que el administrado al solicitar el pedido de venta directa de “el predio” a la SBN está reconociendo implícitamente el dominio del Estado sobre el área evaluada en el presente procedimiento;

18.- Que, conforme se encuentra establecido en el subnumeral 6.1.3.4 de la Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN que regula el procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado, el mismo que señala: “No impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio que el predio materia de evaluación se encuentre ocupado”;

19.- 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”, “el ROF”, la “Directiva”, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0822-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de agosto de 2022 (folios 105 al 108);

## SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno de un área de 502,11 m<sup>2</sup> ubicado al lado de la Playa de Los Embajadores y colindante con el lote 1 mz. A urbanización Santa María del Mar; distrito de Santa María del Mar, provincia y departamento de Lima, 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 Lima 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. -**

**Visado por:**

**PROFESIONAL SDAPE**

**PROFESIONAL SDAPE**

**PROFESIONAL SDAPE**

**Firmado por:**

**Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal**

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA.

[2] Aprobado con Decreto Supremo n.º. 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril del 2021.

[3] Aprobado por el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010.