



RESOLUCIÓN N° 0633-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de julio del 2024

VISTO:

El Expediente N° 456-2023/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** de un terreno eriazo de **55 145,92 m²** (5.5146 ha) ubicado al Norte del Asentamiento Humano Esperanza Baja, entre el Km. 435 y 440 de la Vía Panamericana Norte en dirección hacia Coishco, distrito de Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash; (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 el órgano competente en primera instancia, para 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” en concordancia con el artículo 101° 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 la SBN o por los Gobiernos Regionales con competencia transferida de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está regulado en la Directiva N° DIR-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la Primera Inscripción de

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

² Aprobado por el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de setiembre de 2022.

Dominio de Predios del Estado”, aprobada por la Resolución N° 0124-2021/SBN (en adelante “Directiva N° 008-2021/SBN”);

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, mediante Memorandum N° 01728-2023/SBN-DGPE-SDDI que adjunta el Informe de Brigada N° 00378-2023/SBN-DGPE-SDDI, la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario comunicó a esta Subdirección, la existencia de áreas carentes de inscripción registral, dentro de las cuales se había indentificado un área de **775 853,68 m²**, con la finalidad de ser propuestas para vivienda de interés social a través del procedimiento de incorporación de predios al portafolio predial del Estado;

6. Que, en ese sentido, con la información de las bases gráficas de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, se verificó la existencia de 775 853,68 m² ubicados al noreste del AA. HH. Esperanza Baja, entre el km 435 y 440 de la vía Panamericana Norte en dirección hacia Coishco, distrito de Chimbote, provincial del Santa, departamento de Áncash (en adelante “el área materia de evaluación”), aperturándose de OFICIO el expediente N° 456-2023/SBNSDAPE que evalúa la Primera Inscripción de Dominio conforme consta en el Memorando de Brigada N° 01404-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de mayo del 2023 y generándose los siguientes documentos técnicos: Plano Perimétrico – Ubicación N° 1091-2023/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N° 0438-2023/SBN-DGPE-SDAPE;

7. Que, mediante Oficios Nros.° 04200, 04201, 04202, 04203, 04205 y 04206-2023/SBN-DGPE-SDAPE todos del 26 de mayo del 2023, se solicitó información a las siguientes entidades: La Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, La Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, La Municipalidad Provincial del Santa, La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP y La Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash respectivamente, a fin de determinar si “el área materia de evaluación” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

8. Que, mediante Oficio N° D000693-2023-COFOPRI-OZANCH (S.I. N° 13828-2023) presentado el 30 de mayo del 2023, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que sobre “el área materia de evaluación” no existe superposición total o parcial con predios formalizados o en proceso de formalización, dentro del distrito de Chimbote y provincia del Santa;

9. Que, mediante Oficio N° 0000471-2024-DSFL/DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N° 13856-2023) presentado el 31 de mayo del 2023, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que no se ha registrado ningún bien inmueble prehispánico en “el área materia de evaluación”;

10. Que, mediante el Oficio N°246-2023-GDU-MPS (S.I. N° 26658-2023) presentado el 29 de septiembre del 2023, La Municipalidad Provincial del Santa Chimbote informó que “el área materia de evaluación” se encuentra inscrita en la partida electrónica N° 11099269, parcela C a favor de la referida entidad edil, la cual se encuentra ocupado por posesiones informales en proceso de saneamiento físico – legal a cargo de la Municipalidad Provincial del Santa;

11. Que, mediante (S.I. N° 22478-2023) presentado el 21 de agosto del 2023, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 4 de agosto del 2023 (Publicidad N° 2023-4384132), elaborado en base al Informe Técnico N° 005823-2023-Z.R.N°VII-SEDE-HUARAZ/UREG/CAT del 4 de agosto

del 2023, según el cual la Oficina Registral de Chimbote, informó que sobre el predio en consulta existe superposición gráfica de forma parcial con predios inscritos en las partidas electrónicas Nros.° 11136289, 11136290, 11136291, 11136292, 11136293, 11136294, 11136295, 11136296, 11136297, 11136298, 11136299, 11136300, 11136301, 11136302, 11136303, 11136304, 11136305, 11136306, 11136307, 11136308, 11136309, 11136310, 11136311, 11136312, 11136316, 11136315, 11136314, 11136313, 11099269, 11105377, cabe señalar que queda un área remanente de 5.5403 has. libre de superposiciones con predios inscritos e independizados;

12. Que, asimismo, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 29 de mayo del 2024 se realizó la inspección de campo, conforme consta en la Ficha Técnica N° 00094-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de junio del 2024. Durante la referida inspección se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza y de forma irregular. Asimismo, se observó parcialmente en el predio la existencia de corrales de material rústico correspondiente al Asentamiento Humano Laderas de los Jardines por lo que se identificó a la presidenta de dicho asentamiento, realizándose la notificación mediante Oficio N° 04195-2024/SBN-DGPE-SDAPE; sin embargo, hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la mencionada entidad, habiendo expirado el plazo de diez (10) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta conforme a lo establecido en los artículos 143° y 144° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, “Ley de Procedimiento Administrativo General” aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS;

13. Que, en virtud a la superposición con las partidas señaladas en el considerando décimo primero de la presente resolución, se realizó la evaluación técnica correspondiente determinándose dichas superposiciones, por lo que a efectos de salvaguardar la propiedad del Estado, se vio por conveniente excluir dichas partidas, redimensionándose el “área materia de evaluación” al área de “el predio” con una extensión de **55 145,92 m²** (5.5146 ha), ello con la finalidad de poder continuar con el presente procedimiento de primera inscripción de dominio, conforme se encuentra sustentado en el Plano Diagnóstico N° 0800-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 23 de mayo del 2024;

14. Que, aunado a ello, se deja constancia que mediante los Oficio N°04206-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificados el 1 de junio del 2023, se solicitó información a la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Ancash, el mismo que fue reiterado mediante el Oficio N° 05364-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificados el 2 de julio del 2024 respectivamente; sin embargo, hasta la fecha no se han recibido respuesta alguna de las mencionadas entidades, habiendo expirado el plazo de siete (07) días hábiles computados a partir del día siguiente a la recepción de nuestra consulta conforme a lo establecido por el artículo 56° de la Ley N° 30230;

15. Que, es menester mencionar que “el predio” tiene como destino ser propuesto para que sobre el mismo se desarrolle un Proyecto de Vivienda Social. Al respecto, resulta pertinente señalar lo establecido en el art. 76° de la Ley N° 31313 – Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, “(...) *El Operador Público del Suelo es un ente, constituido como empresa pública de derecho privado, encargado de la incorporación, acumulación, gestión, adquisición, habilitación urbana y transferencia de predios de propiedad del Gobierno Nacional, los gobiernos regionales o locales o adquiridos por dicha entidad; para destinarlos a fines de interés o utilidad pública, dándose prioridad a la utilización de los predios para la generación de **Vivienda de Interés Social** (...)*”. (el resaltado es nuestro);

16. Que, en relación a lo referido en el párrafo precedente, es conveniente precisar el concepto de vivienda de interés social esgrimido en el numeral 81.2 de la normativa antes señalada y en el art. 6° del D.S 006-2023-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social, el cual refiere, entre otros que: “(...) *La Vivienda de Interés Social es la vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo (...)*”;

17. Que, resulta pertinente mencionar el Informe N° 00343-2022/SBN-DNR del 14 de noviembre del 2022, el cual, en el numeral 3.22 refiere que: “(...) *la intervención de la SBN ante la figura del Operador Público del Suelo se centra en la reserva de predios del Estado de libre disponibilidad que le sea solicitada por dicho Operador (...)*” en ese sentido, en el numeral 4.5 de las

conclusiones, se señala que: “(...) La SBN no tiene como función impulsar o promocionar los programas de vivienda social, su intervención se centra en la reserva y transferencia de terrenos del Estado ya sea para la ejecución de los PROMUVI, así como para la reserva de predios del Estado de libre disponibilidad que le sea solicitada por el Operador Público del Suelo, a través del MVCS y transferencia de predios de propiedad del Estado, requeridos por el citado Operador para los proyectos declarados de necesidad pública”. (el subrayado es nuestro);

18. Que, con la finalidad de continuar con el presente procedimiento, se elaboró la documentación técnica que sustenta la presente resolución, la cual consta del Plano Perimétrico-Ubicación N° 1204-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y Memoria Descriptiva N° 481-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE ambos del 16 de julio del 2024, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.1.6.2 de “la Directiva”;

19. Que, mediante Oficio N°962-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N° 18541-2023) presentado el 17 de julio del 2023, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural – MIDAGRI remitió el Informe N° 0047-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-JIOP del 21 de julio del 2023, según el cual señaló que se debe realizar la respectiva consulta a través del siguiente enlace [URL:https://winlmprap09.midagri.gob.pe/winlmprap13/rest/services/ogc/Catastro_Rural/MapServer](https://winlmprap09.midagri.gob.pe/winlmprap13/rest/services/ogc/Catastro_Rural/MapServer), donde se encuentra los servicios interoperables WMS del catastro rural, conforme consta en el Informe Preliminar N° 0170-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 16 de julio del 2024, en el cual se detalla que habiendo consultado la base gráfica del SICAR, se determinó que “el predio” no se encontraría sobre predios rurales, ni comunidades campesinas, ni comunidades nativas;

20. Que, mediante Oficio N° 000587-2023-DGPI/MC (S.I. N° 22262-2023) presentado el 18 de agosto del 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° 00170-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 16 de julio del 2024, a través del cual se concluyó que “el predio” no se superpone con comunidades campesinas, nativas y/o pueblos indígenas u originarios;

21. Que, en ese sentido, si bien “el predio” se encuentra ocupado por terceros, esto no resulta óbice para la continuación del presente procedimiento de primera inscripción de dominio, conforme se encuentra establecido en el subnumeral 6.1.3.4 de la Directiva N° 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”;

22. 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 propiedad de terceros o Comunidades Campesinas; 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 N° 008-2021/SBN”, la Resolución 0035-2024/SBN-GG del 10 de abril de 2024 y el Informe Técnico Legal N° 0724-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de julio del 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de **55 145,92 m²** (5.5146 ha) ubicado al Norte del Asentamiento Humano Esperanza Baja, entre el Km. 435 y 440 de la Vía Panamericana Norte en dirección hacia Coishco, distrito de Chimbote, provincia de Santa, departamento de Ancash, 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° VII – Oficina Registral de Chimbote de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

TERCERO: Notificar la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, con el objeto de que pueda disponer se realicen las acciones de supervisión del predio del Estado de acuerdo a sus competencias conforme a Ley.

CUARTO: 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), el mismo día de su publicación.

Regístrese comuníquese y publíquese. –

Firmado por
PAULO CESAR FERNANDEZ RUIZ
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal