



RESOLUCIÓN N° 0720-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de agosto del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 1205-2020/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno eriazos de 653,81 m², ubicada a 192,60 m. al sureste de la intersección entre la Av. Malecón Bertolotto y Ca. Miguel Grau y al Sur del parque Mirador Bertolotto, en el distrito San Miguel, 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 dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151 “Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales”¹ aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA (en adelante “la Ley”), su Reglamento² y modificatorias (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 Estatales³ (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, 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 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”);

¹ Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29151, aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA

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

³ 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 26856⁴, 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 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley 26856⁵, 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 010-2008-VIVIENDA⁶, 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 inicialmente el área de 2 060,16 m² (en adelante “área del predio”) ubicada a 142,07 m de la intersección entre la Av. Malecón Bertolotto y calle Miguel Grau y al Suroeste del Boulevard Bertolotto, distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 0939-2021/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva N.º 0516-2021/SBN-DGPE-SDAPE;

9. Que, a efectos de cumplir con la etapa de recopilación de información y estudio de títulos, establecida en “la Directiva” se emitieron oficios de consulta con fecha 13 de mayo de 2022, solicitando información a diversas entidades, dentro de las cuales estaba la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la que mediante Oficio s/n (S.I. N.º16176-2021) del 25 de junio del 2021, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral a través del cual informó que el “área del predio” se encontraba en zona donde no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales. Sin embargo, no descartó que una parte del predio se superpusiese con el predio inscrito en el Tomo 22B fojas 215, con referencia T.A.689.

10. Que, con el objeto de actualizar la información obrante en el expediente y dada la posible superposición con áreas inscritas, se requirió el título archivado del Tomo 22B fojas 215, verificándose la existencia de un error en su identificación, puesto que el número correcto de título era T.A. 1381 del 24.03.1987, adicionalmente se identificaron otros Títulos Archivados relacionados, revisándose los títulos archivados N.º1381 y 689, que no contaban con documentación técnica que permitiese ubicar las partidas Nros.49019034 y 07001465. Sin embargo, de la revisión del polígono remitido por la Autoridad de la Costa Verde mediante Oficio N.º 402- 2022-MML-APCV-GG (S.I. 29114-2022), se observó que un área de 0,79 m² recaía en ámbito de su competencia, en ese sentido, se procedió a realizar el redimensionamiento a un área de 2 059,37 m² (en adelante “área evaluada”), conforme obra en el Plano Diagnostico N.º 0704-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de abril del 2023;

11. Que, mediante Oficio N.º03436-2023/SBN-DGPE-SDAPE se solicitó ampliación de información a la Autoridad del Proyecto Costa Verde, la cual fue atendida mediante Oficio N.º308-2023-MML-APCV-GG (S.I. N.º26189-2023) del 25 de septiembre de 2023, a través del cual señaló que el “área evaluada” se localiza en su totalidad dentro de la Zona de Reglamentación Especial de la Costa Verde (ZRE) y terrenos ganados al mar, jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional según LAM (Resolución Directoral N.º 737-2013 MGP/DGCG) y derecho de uso del área acuática otorgado a la Marina de Guerra del Perú para el proyecto “Parque Temático Marina de Guerra del Perú”, por lo que se debía solicitar opinión a la Marina de Guerra del Perú;

⁴ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 08 de setiembre de 1997

⁵ Aprobado por Decreto Supremo 050-2006-EF, publicado en el Diario oficial “El Peruano”, el 25 de abril de 2006.

⁶ Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de abril de 2008

12. Que, al respecto, cabe señalar con fecha 23 de julio del 2020, mediante Oficio N.º 855/61 (S.I. 10509-2020), la Marina de Guerra del Perú solicitó a esta Superintendencia la Primera Inscripción de Dominio de un área 6 514,98 m² a fin de poder ejecutar el “Parque Temático Marina de Guerra del Perú”. Asimismo, mediante Reglamento de la Ley N.º 26306, se reconoció la propiedad de los terrenos conformantes del corredor ribereño denominado Costa Verde a diversos municipios, esto acorde a lo señalado en el artículo 7º donde se precisa que *“Tratándose de la primera inscripción de dominio, serán suficientes la presentación de la copia certificada de la resolución de alcaldía distrital (...). Esta propiedad no incluye la zona intangible a la que se refiere el artículo 21 del presente Reglamento”*, asimismo el Artículo 21 señala que *“Las Playas de la Costa verde son de uso público irrestricto, comprendiendo la franja intangible de 50 metros a partir de la línea de máxima marea (...).”*;

13. Que, con la finalidad de actualizar la información para realizar el diagnóstico del procedimiento, a través de los Oficios Nros. 08983, 08984, 08986, 08987, 08988 y 08989-2023/SBN-DGPE-SDAPE todos del 24 de noviembre del 2023, se solicitó información a las siguientes entidades: Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Municipalidad Distrital de San Miguel, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, y la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú – Marina de Guerra del Perú, a fin de no afectar derechos o competencias de terceros;

14. Que, mediante Oficio N.º D000333-2023-MML-GDU-SASFLTRU (S.I. N.º 36218-2023) presentado el 29 de diciembre del 2023, la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras y Renovación Urbana de Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima señaló que, tiene entre sus funciones el de promover, gestionar y administrar el proceso de saneamiento físico-legal y de formalización de predios rurales, así como, los servicios derivados de la actividad catastral solo en predios rurales, y que según lo informado por la División Técnica no se está ejecutando ningún proceso de titulación o formalización de predios rurales en el distrito de San Miguel; asimismo, indicó que mediante Oficio N.º D000318-2023-MML-GDU-SASFLTRU de fecha 13.12.2023, ha corrido traslado del documento a la Municipalidad Distrital de San Miguel;

15. Que, mediante Oficio N.º 000047-2024-DSFL-DGPA-VMPCIC/MC (S.I. N.º 01505 y 01725-2024) presentado el 18 y 23 de enero de 2024, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que el “área evaluada” no se encuentra superpuesto con ningún Monumento Arqueológico Prehispánico;

16. Que, mediante Oficio N.º 1097/21 (S.I. N.º 36370-2023) presentado el 30 de diciembre de 2023, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú – Marina de Guerra del Perú, informó que el “área evaluada” cuenta con un (1) estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña hasta cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM, aprobado con Resolución Directoral N.º 737-2013 MGP/DGCG de fecha 22 de agosto del 2013. Asimismo, señaló que, se superpone a un (1) área para la construcción del parque temático denominado “Marina de Guerra del Perú”, otorgado en derecho de uso a la Dirección de Intereses Marítimos de la Marina de Guerra del Perú con Resolución Directoral N.º 287-2019 MGP/DGCG de fecha 30 de abril del 2019;

17. Que, mediante Oficio N.º 023-2024-SGC-GDU-MDSM (S.I. N.º 12661-2024) presentado el 9 de mayo del 2024, la Municipalidad Distrital de San Miguel señaló a través del Informe Técnico N.º 067-2024-jbc-SGC-GDU-MDSM que el “área evaluada” se superpone parcialmente sobre la partida N.º 15439071 a favor de la Municipalidad, el cual cuenta con Código Único SINABIP N.º 190061, y que el resto del área se encuentra pendiente de saneamiento;

18. Que, en ese sentido, en virtud a lo señalado en el considerando precedente y lo indicado por la Oficina Registral de Lima mediante Oficio N.º 00211-2023-SUNARP/ZRIX/UREG/SBGR (S.I. 34967-2023) adjuntó el Informe Técnico N.º 030846-2023-Z.R.Nº IX-SEDE-LIMA/UREG/CAT del 12 de diciembre del 2023, donde indicó que, el “área evaluada” se visualiza parcialmente en ámbito de la partida N.º 15439071 (T.A. N.º 2754258 del 20.09.2023) y parcialmente donde a la fecha no se puede verificar la existencia o no de predios inscritos, en ese sentido, se procedió a realizar el redimensionamiento del área conforme consta en el Plano de Diagnóstico N.º 0919-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 6 de mayo del 2024, quedando un área de 653,81 m² (en adelante “el predio”) la cual constituye zona de playa (50 metros

posteriores a la LAM), generándose como documentos finales el Plano Perimétrico - Ubicación N.º 0934-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE y la Memoria Descriptiva N.º 0372-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE;

19. Que, adicionalmente, a efectos de descartar la existencia de superposición con Comunidades Campesinas y Pueblos Indígenas u originarios, se revisó la base gráfica sobre localidades pertenecientes a pueblos indígenas u originarios, centro poblados censales ubicados en localidades de pueblos indígenas y originarios, así como reservas territoriales e indígenas de Pueblos Indígenas en situación de aislamiento y contacto inicial - PIACI a nivel nacional remitido por el Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de Cultura (S.I N.º 22262-2023), a través del cual se verificó que “el predio” no recae sobre Comunidades Campesinas, Nativas y/o Pueblos Indígenas u Originarios, conforme consta en el Plano de Diagnostico señalado en el considerando precedente;

20. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 14 de junio de 2024, se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00111-2024/SBN-DGPE-SDAPE de 17 de junio de 2024. Durante la referida inspección se verificó que el área de “el predio” es de naturaleza eriaza ribereña al mar, de forma irregular, con una topografía plana y pendiente leve; suelo con presencia de gravas, arena y cantos rodados. Asimismo, en la referida inspección se constató que, en la parte norte y centro de “el predio” se encuentra ocupado por una carpa del circo “Circo de Agua Manantia” sin embargo, trabajadores no quisieron brindar información, asimismo, en la parte sur del predio recae parcialmente sobre una vereda con postes de alumbrado público. A fin de no afectar competencias, mediante Oficio N.º 04906-2024/SBN-SDSPE-SDAPE notificado el 19 de junio de 2024, se requirió información sobre las ocupación identificada en campo y aclaración en base a lo señalado en el Oficio N.º 023-2024-SGC-GDU-MDSM (S.I. N.º 12661-2024) a la Municipalidad de San Miguel, a fin que presente ante esta Superintendencia información y descargos, para lo cual se le otorgó el plazo de siete (07) días hábiles, de conformidad a lo establecido por el artículo 56º de la Ley N.º 30230; sin embargo, dicho plazo ha expirado sin que esta Superintendencia haya recibido la información solicitada hasta la fecha;

21. Que, respecto a la ocupación encontrada en campo (circo) y respuestas remitidas por las entidades, se colige que no existirían derechos de propiedad sobre “el predio” que pudiesen verse afectados con el presente procedimiento; por lo que, resulta aplicable lo establecido en el sub-numeral 6.1.3.4 de “la Directiva”, el cual prescribe que: “No impide continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio que el predio materia de evaluación se encuentre ocupado”; en consecuencia, corresponde continuar con el procedimiento de primera inscripción de dominio de “el predio, conforme se sustenta en el Informe Técnico Legal N.º 0817-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2024;

22. Que, mediante Oficio N.º 04687-2024/SBN-SDSPE-SDAPE del 11 de junio del 2024, se requirió el Certificado de Búsqueda Catastral a la Oficina Registral de Lima - SUNARP a fin de determinar la existencia de antecedentes registrales que afecten a “el predio”. En ese sentido, la citada entidad remitió el Informe Técnico N.º 016357-2024-Z.R.NºIX-SEDE-LIMA/UREG/CAT de 18 de junio de 2024 (S.I. N.º 17498-2024), a través del cual informó que sobre “el predio” se ubica en una zona donde a la fecha no se cuenta con información gráfica de planos con antecedentes registrales;

23. Que, teniendo en cuenta lo sustentado en los considerandos precedentes de la presente Resolución, se colige que el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de predios estatales fue tramitado acorde a lo dispuesto por “la Directiva”, en ese sentido, dado que a la fecha esta Superintendencia no ha recibido ninguna información de las entidades que realizan acciones de saneamiento físico – legal que implique la conclusión o el redimensionamiento de “el predio” evaluado en el presente procedimiento; se concluiría que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales, no se superpone con propiedad de terceros o Comunidades Campesinas, ni áreas en proceso de formalización; por lo que, en consecuencia, corresponde continuar con el presente procedimiento, a fin de incorporar “el predio” a favor del Estado y asegurar la defensa del mismo, facilitando su eficaz y eficiente aprovechamiento;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, “la Directiva”, la Resolución N.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.º 0817-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazado de 653,81 m², ubicado a 192,60 m. al sureste de la intersección entre la Av. Malecón Bertolotto y Ca. Miguel Grau y al Sur del parque Mirador Bertolotto, en el distrito San Miguel, provincia y departamento de Lima, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

SEGUNDO: REMITIR la presente resolución a la Zona Registral N.º IX – Oficina Registral de Lima de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente en el Registro de Predios de Lima.

TERCERO: Notificar la presente Resolución a la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, con el objeto de que pueda disponerse 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese. -

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