



RESOLUCIÓN N° 0925-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 144-2020/SBNSDAPE, que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** respecto de un terreno de 123 065,51 m², ubicado frente al Océano Pacífico, al Norte de la ciudad de Chancay y al Sur de la playa La Viña, entre los km 83.5 y 85 de la vía Panamericana Norte, en el distrito de Chancay, provincia de Huaral 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”, el mismo que señala que, los 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, son de dominio del Estado, cuya inmatriculación compete a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, ello en concordancia con el artículo 101° de “el Reglamento”, según el cual, “la primera inscripción de dominio de los predios del Estado se efectúa por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, sin perjuicio de las competencias otorgadas por Ley a otras entidades. 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

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.

(en adelante “la Directiva”);

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 102.1 del artículo 102° de “el Reglamento”, “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 el área de “el predio” que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 0148-2020/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 0106-2020/SBN-DGPE-SDAPE;

6. Que, a fin de realizar las consultas a diversas entidades, se generó el Plano Perimétrico – Ubicación N.º 0918-2023/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.º 0358-2023/SBN-DGPE-SDAPE, y mediante los Oficios Nros. 03406, 03407, 03408, 03409, 03410, 03411, 03412 y 03413-2024/SBN-DGPE-SDAPE todos del 10 de mayo de 2024, se solicitó información a diversas entidades: la Municipalidad Provincial de Huaral, Municipalidad Distrital de Chancay, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú – Marina de Guerra del Perú, la Dirección Regional de Formalización de Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, respectivamente, a fin de determinar si “el predio” es susceptible de ser incorporado a favor del Estado;

7. Que, mediante documento s/n (S.I. N.º 14088-2024) presentado el 23 de mayo de 2024, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI informó que “el predio” se encuentra en ámbito geográfico donde el COFOPRI no ha realizado procesos de formalización a la fecha;

8. Que, mediante Oficio N.º 0801-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. 14484-2024) presentado el 27 de mayo del 2024, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI remitió el Informe N.º 0104-2024-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR-KACH de 14 de mayo del 2024, a través del cual concluyó que se deberá solicitar información al Gobierno Regional de Lima, en el marco de las competencias de saneamiento y titulación de predios y Comunidades Campesinas y Nativas en el ámbito rural;

9. Que, mediante Oficio N.º 0462/21 (S.I. N.º 15100-2024) presentado el 2 de junio de 2024, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú – Marina de Guerra del Perú, informó que “el predio” cuenta con un (1) estudio de determinación de la línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM, aprobado con Resolución Directoral N.º 117-2019 MGP/DGCG de fecha 25 de febrero del 2019. Asimismo, señaló que, los vértices del “2” hasta el “28” de “el predio” se encuentra fuera de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional;

10. Que, mediante Oficio N.º 352-2024-GM-MPH (S.I. N.º 15458-2024) presentado el 5 de junio del 2024, la Municipalidad Provincial de Huaral señaló a través del Informe N.º 048-2024-MPH/GDUR/SGOPYDT/SZMA del 24 de mayo del 2024 que, “el predio” no se superpone con unidades catastrales, zonas arqueológicas, y no se encontró información sobre algún titular o posesión ni se está realizando alguna acción sobre “el predio”;

11. Que, mediante Oficio N.º 671-2024-GRL/GRDE/DIREFOR/PJCS (S.I. N.º 16463-2024) presentado el 14 junio de 2024, la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Lima remitió el Informe N.º 278-2024-GRL-GRDE/DRFPR-CEMS a través del cual señaló que mediante el Informe N.º 086-2024-GRL/GRDE/DIREFOR-SDCC/JCCB (ambos del de 29 de mayo de 2024) se concluyó que “el predio” se encuentra zona no catastrada, no se superpone con polígonos de solicitudes de expedientes de terrenos eriazos, ni con Comunidades Campesinas;

12. Que, mediante Oficio N.º 00226-2024-SUNARP/ZRIX/UREG/SOD/HUARAL/PUB (S.I. 16923-2024) presentado el 19 de junio del 2024, la Oficina Registral de Huaral de la Superintendencia Nacional

de los Registros Públicos, remitió el Informe Técnico N.º 014562-2024-Z.R.NºIX-SEDELIMA/UREG/CAT del 31 de mayo del 2024, a través del cual informó que “el predio” se visualiza en zona donde a la fecha no ha sido posible establecer o descartar implicancias con el predio inscrito en la partida N.º 08001095 debido a la antigüedad de la información registral y a la falta de planos en sus respectivos títulos archivados;

13. Que, respecto a lo señalado en el considerando precedente, respecto a la partida N.º 08001095, cabe indicar que de la revisión de la BGR de SUNARP a la cual accede esta Superintendencia en forma de consulta (<https://geoportal.sunarp.gob.pe/sbgrl/>), se observó que “el predio” no se encuentra superpuesto con propiedades inscritas, conforme consta en el Informe Preliminar N.º 00341-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 11 de noviembre de 2024;

14. Que, en este extremo, según lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16º del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 097-2013-SUNARP-SN “no impide la inmatriculación, el informe técnico que señale la imposibilidad de determinar si el predio se encuentra inscrito o no”; por lo que en el presente caso lo informado por la SUNARP en el certificado de búsqueda catastral no resulta impedimento para la incorporación del predio a favor del Estado;

15. Que, mediante Oficio N.º 0245-2024-MDCH/OGSG (S.I. N.º 18763-2024) presentado el 4 de julio del 2024, la Municipalidad Distrital de Chancay remitió el Informe N.º 0850-2024-MDCH/GDURel/CLEM a través del cual señaló que mediante el Informe N.º 0321-2024/MDCH/GDURel/SGOPCFPUyR/FASB (ambos informes del 13 de junio de 2024) que “el predio” se ubica en un sector sobre formado por playa y acantilados, además que la Subgerencia no ha otorgado constancia de posesión, no tiene como función el registro de propiedad de bienes inmuebles y/o de contribuyentes, por lo que es difícil identificar ello, asimismo, indicó que no se encuentra realizando acciones de formalización;

16. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 16 de agosto de 2024, se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica N.º 00231-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de septiembre de 2024. Durante la referida inspección se verificó que el área de “el predio” es de naturaleza eriaza, de forma irregular, de forma irregular con un total de 30 lados, ribereño al mar, presenta inclinación altitudinal por la presencia de un acantilado. Asimismo, se observó que el predio se encuentra desocupado, en su totalidad;

17. Que, mediante Oficio N.º 03409-2024/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 10 de mayo del 2024, se requirió información a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, a fin que informe si sobre “el predio”, existe superposición con procedimientos de inmatriculación tramitados en el marco de sus competencias, que pudieran verse afectados, 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;

18. Que, empero, de lo señalado en el considerando precedente, corresponde indicar que obra en esta Superintendencia el Oficio N.º 000468-2023-DSFL/MC (S.I. N.º 13854-2023) presentada el 31 de mayo de 2023, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura informó que “el predio” no se superpone con ningún Bien Inmueble Prehispánico registrado a la fecha;

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 19139-2024), 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 Informe Preliminar N.º 00341-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 11 de noviembre de 2024;

20. 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 1074-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de noviembre de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado de un terreno eriazado de 123 065,51 m², ubicado frente al Océano Pacífico, al Norte de la ciudad de Chancay y al Sur de la playa La Viña, entre los km 83.5 y 85 de la vía Panamericana Norte, en el distrito de Chancay, provincia de Huaral 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 Huaral de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente en el Registro de Predios de Huaral.

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 GARCIA WONG
Subdirector
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal