

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES NACIONALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0556-2020/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de julio del 2020

VISTO:

El Expediente n.° 034-2019/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de 60 822,44 m² ubicado en playa Mansa, al Norte del AA.HH. Los Jazmines, acceso por la ruta AR-101 que une el km 533+400 de la Panamericana Sur con Puerto Lomas, distrito de Lomas, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”)

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.° 29151^[1] (en adelante “la Ley”) y el Decreto Supremo n.° 007-2008-VIVIENDA (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 Estatales^[2] (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, el presente procedimiento administrativo se encuentra sustentado en el artículo 36° de “la Ley” en concordancia con el artículo 38° 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.° 002-2016/SBN denominada “Procedimiento para la primera inscripción de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.° 052-2016/SBN (en adelante “Directiva n.° 002-2016/SBN”).
4. Que, el artículo 39° del mismo cuerpo legal 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;

5. 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;
6. Que, de conformidad al artículo 1° y 2 de la Ley n.° 26856, Ley de Playas, se establece que las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles;
7. Que, el artículo 3° del Decreto Supremo n.° 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 26856, 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;
8. Que, el artículo 8° del Decreto Supremo n.° 050-2006-EF que aprobó el Reglamento de la Ley n.° 26856, Ley de Playas, establece como “Zona de Playa Protegida” a la extensión superficial que comprende tanto el área de playas del litoral de la República como a la zona de dominio restringido;
9. Que, el artículo 2° del Decreto Supremo n.° 010-2008-VIVIENDA, 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;
10. 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 un predio de 227 768,15 m², ubicado en playa Mansa, al Norte del Asentamiento Humano Los Jazmines, acceso por la ruta AR-101 que une el km 533+400 de la Panamericana Sur con puerto Lomas, distrito de Lomas, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa, que se encontraría sin inscripción registral (en adelante “área materia de evaluación”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.° 0110-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 38) y la Memoria Descriptiva n.° 0060-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 39);
11. Que, mediante Oficios nros. 498, 499, 500, 501, 503 y 504-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos del 24 de enero de 2019 (folios 40 al 46), Oficio nros. 5081 y 5083-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos del 21 de junio de 2019 (folios 74 y 76) se solicitó información a las siguientes entidades: a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, Municipalidad Provincial de Caraveli y Municipalidad Distrital de Lomas, respectivamente, a fin de determinar si el “área materia de evaluación” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;
12. Que, mediante Carta G-1000-308 presentado el 21 de febrero de 2019 (folios 49 y 50), la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú señaló que “el área materia de evaluación” no cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta metros de ancho paralelo a la LAM, señalo que “el área materia de evaluación” se encuentra dentro del perfil costero;
13. Que, mediante Oficio n.° 185-2019-COFOPRI/OZARE presentado el 22 de febrero de 2019 (folio 51), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal comunicó que, ingresada las coordenadas proporcionadas en el plano señalado del oficio de consulta, se advirtió que la Oficina Zonal de Arequipa no ha intervenido en “el área materia de evaluación”;
14. Que, mediante Oficio n.° 000291-2019/DSFL/DGPA/VMPCIC/MC presentado el 27 de febrero de 2019 (folios 52 y 53), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, informó que sobre “el área materia de evaluación” no se ha registrado ningún monumento arqueológico prehispánico (MAP);

15. Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral presentado el 7 de marzo de 2019 (folio 54 al 56), elaborado en base al Informe Técnico n.º 2116-2019- Z.R.NºXII/OC-BC, la Oficina Registral de Arequipa, informó que “área materia de evaluación” no se encuentra en una zona actualizada con predios inscritos en la base Registral;

16. Que, mediante Oficio n.º 310-2019-MDL/A presentado el 28 de noviembre de 2019 (folios 78 al 569), la Municipalidad Distrital de Lomas informó que en el “área materia de evaluación” existen los Asentamiento Humanos denominados El Paraíso y Mar Bella adjuntando plano catastral, archivo digital (CD) y constancias de posesión;

17. Que, mediante Oficio n.º 042-2020-GRA/GRAG-SGRN/G presentado el 23 de enero de 2020 (folios 570 al 575), la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa remitió el Informe n.º 0128-2019-OF del 10 de diciembre de 2019, a través del cual informó que “el área materia de evaluación” recae sobre área no catastrada y/o área sin denominación, asimismo señaló que la misma no se superpone con ninguna Comunidad Campesina, empero, precisó que recae parcialmente sobre la concesión minera NAFUD;

18. Que, respecto a la concesión minera identificada en el considerando precedente, se debe de tener en cuenta que estas sólo constituyen derechos concedidos por el Estado a favor de un tercero para la explotación de los recursos minerales que de ninguna manera tiene como consecuencia la traslación del dominio del predio a favor del cesionario; por lo que no afecta el procedimiento de primera inscripción de dominio que se viene tramitando;

19. Que, en atención al requerimiento de información efectuada a la Municipalidad Provincial de Caraveli mediante oficio n.º 503-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 28 de enero de 2019 (folio 45) y Oficio n.º 5082-2019/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 15 de julio de 2019 (folio 75) 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;

20. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 06 de junio de 2018 y el 25 de abril de 2019, se realizó la inspección de campo correspondiente conforme consta en las Ficha Técnicas nros. 0952-2018/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de julio de 2018 (folios 16 al 31) y 0789-2019/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de mayo de 2019 (folios 65 al 72). Durante la referida inspección se observó que el “área materia de evaluación” es de naturaleza eriza, ribereño al mar comprende zona de playa protegida, de forma irregular, con topografía plana con suave declive hacia el mar. Al momento de la inspección, se observó que el “área materia de evaluación” se encontraba ocupada parcialmente;

21. Que, en relación a lo señalado en el décimo sexto y vigésimo considerando se vio por conveniente realizar el redimensionamiento del “área materia de evaluación” al área identificada como “el predio”, conforme consta en el plano diagnóstico n.º 0634-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de febrero de 2020 (folio 576), con la finalidad de proseguir con el presente procedimiento sobre áreas carentes de inscripción registral, que no se encuentren en proceso de formalización, ni corresponden a propiedad de terceros, con el objetivo de asegurar la defensa de la propiedad estatal, así como su eficaz y eficiente aprovechamiento; empero, cabe precisar el área remanente será materia de evaluación, a efectos de determinar su incorporación al patrimonio estatal;

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 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 n.º 002-2016/SBN”, la Resolución n.º 005-2019/SBN-GG de fecha 16 de enero de 2019 y el Informe Técnico Legal n.º 0650-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de julio de 2020 (folios 586 al 589);

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer **LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de 60 822,44 m² ubicado en playa Mansa, al Norte del AA.HH. Los Jazmines, acceso por la ruta AR-101 que une el km 533+400 de la Panamericana Sur con Puerto Lomas, distrito de Lomas, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa,

SEGUNDO: La Zona Registral n.º XII – Sede Arequipa de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, por el mérito de la presente Resolución, efectuará la primera inscripción de dominio a favor del Estado del terreno descrito en el artículo precedente, en el Registro de Predios de Arequipa.

Regístrese y publíquese. -

Visado por:

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Profesional SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[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.º 016-2010-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 22 de diciembre de 2010