

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0877-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 27 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 697-2022SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de **312 567,70 m²** ubicado a 3,17 kilómetros al Noroeste del centro poblado Puerto Pizarro y al Oeste de la Isla del Amor en el distrito, provincia y departamento de Tumbes (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[1] (en adelante “la Ley”) y el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA (en adelante “el Reglamento”);
- 2.-Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 48º y 49º 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 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 118º 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 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 (en adelante “Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN”);
- 4.- Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18º 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 n.° 26856, 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 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;
- 7.- 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;
- 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 y del procedimiento de la Determinación de la Zona de Dominio Restringido evaluado en el expediente n.° 859-2021/SBN-SDAPE con un polígono de un área inicial de 1 233 178,65 m², de donde se identificó el predio de **312 567,70 m²** ubicado a 3,17 kilómetros al Noroeste del centro poblado Puerto Pizarro y al Oeste de la Isla del Amor en el distrito, provincia y departamento de Tumbes (en adelante “el predio”), que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.° 1156-2022/SBN-DGPE-SDAPE (folio 14) y la Memoria Descriptiva n.° 0397-2022/SBN-DGPE-SDAPE (folio 15);
- 9.- Que, mediante Oficios nros. 05939, 05940, 05941, 05954, 05955, 05968-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 1 de agosto de 2022 (folios 16 al 22) se solicitó información a las siguientes entidades: a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú de la Marina de Guerra del Perú, la Municipalidad Provincial de Tumbes, Gobierno Regional de Tumbes y a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura respectivamente, a fin de determinar si “el predio” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;
- 10.- Que, mediante Oficio n.° 000207-2022-DGPI/MC (S.I. n.° 11283-2022) presentado el 26 de abril de 2022 (folios 01 al 10) 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.° 02512/2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de setiembre del 2022 (folio 59), a través del cual se concluyó que “el predio” no se superpone con comunidades campesinas, nativas y/o pueblos indígenas u originarios;
- 11.- Que, mediante Oficio n.° 000734-2022-DSFL/MC (S.I. n.° 21353-2022) presentado el 15 de agosto 2022 (folios 23 al 25), 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;
- 12.- Que, mediante oficio n.° 111-2022/GOB.REG.TUMBES.GRPPAT-SGAT-PEGM. (S.I. n.° 21744-2022) presentado el 18 de agosto de 2022 (folios 26 al 30) la Gerencia Regional de Planeamiento, Presupuesto y Acondicionamiento Territorial del Gobierno Regional de Tumbes remitió el informe n.° 221-2022/GOB.REG.TUMBES-GRPPAT-SGAT-PEGM del 15 de agosto de 2022 que concluyó que: a) El Gobierno Regional de Tumbes no tiene competencias en el marco de alguna norma especial, prevaleciendo la Ley de Playas; y b) “el predio” no se superpone con área de propiedad, posesión o uso tradicional de Comunidades Campesinas o Nativas y/o área de formalización de propiedad rural u otros procedimientos administrativos;
- 13.- Que, mediante Carta s/n (S.I. n.° 21841-2022) presentado el 18 de agosto de 2022 (folio 33), el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, informó que “el predio” no se superpone con predios inscritos por COFOPRI, además no viene realizando procesos de formalización en el área de “el predio”;

14.- Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral (S.I. n.º 22171-2022) presentado el 23 de agosto de 2022 (folios 34 al 37), elaborado en base al Informe Técnico n.º 007148-2022-Z.R.NRO.I SEDE-PIURA/UREG/CAT, la Oficina Registral de Tumbes determinó que respecto al área consultada a la fecha no cuenta con antecedente registral por lo que está contemplado dentro del alcance de la Ley 29618 su reglamento, además se ubica en la zona de dominio restringido, según lo estipulado en el artículo de la Ley de Playas 26856 y su reglamento;

15.- 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;

16.- Que, mediante Oficio n.º 1545/21 (S.I. n.º 23748-2022) presentado el 08 de setiembre de 2022 (folios 40 y 53), la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú informó que “el predio” 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 aprobada mediante Resolución Directoral n.º 256-2020MGP/DICAPI del 24 de agosto de 2020, asimismo señala que, del vértice 1 al 8 de “el predio” se encuentra dentro de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional;

17.- Que, en atención al requerimiento de información efectuada a la Municipalidad Provincial de Tumbes mediante oficio n.º 05954-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado 16 de agosto de 2022 (folio 19) y oficio reiterativo n.º 07105-2022SBN-DGPE-SDAPE notificado el 12 de setiembre de 2020 (folios 39) 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;

18.- Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se realizó la inspección de campo el 02 de julio de 2021 conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0234-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de setiembre de 2022 (folio 57 y 58). Durante la referida inspección se observó que “el predio” es un polígono irregular, de naturaleza eriaza, de topografía plana, suelo arenoso, con presencia de matorrales y gramíneas en parte del sector. Al momento de la inspección, se observó que “el predio” se encontraba desocupado; sin embargo, únicamente se visualizó una estructura de palos de lo que sería una choza abandonada por encontrarse en zona de desembocadura del río tumbes, en algunos sectores se visualiza material arrastrado como palos, carrizales y plástico;

19.- Que, no obstante a lo señalado en el considerando precedente, se debe tener en cuenta que la ocupación constatada en campo, debe de ser evaluada conjuntamente con la información proporcionada por las entidades que tienen competencia en materia de saneamiento; en ese sentido, las autoridades que por el ejercicio de sus funciones guardan información respecto a la existencia de posibles propietarios, ocupantes, y/o poseedores en vías de formalización, que atendieron las consultas planteadas, no advirtieron la existencia de propiedad privada o de procedimientos en trámite sobre formalización de la misma;

20.- 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”;

21.- 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 DIR-00008-2021/SBN”, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 1021-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de setiembre de 2022 (folios 75 al 78);

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado de **312 567,70 m²** ubicado a 3,17 kilómetros al Noroeste del centro poblado Puerto Pizarro y al Oeste de la Isla del Amor en el distrito, provincia y departamento de Tumbes, 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 I – Oficina Registral de Tumbes 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), 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° 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.