

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN DEL  
PATRIMONIO ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N°0371-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 28 de mayo de 2019

**VISTO:**

El Expediente n.° 095-2019/SBNSDAPE, correspondiente al **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del predio de 28 215,45 m<sup>2</sup> ubicado al Norte de la playa Las Totoritas y al Oeste de la urbanización Las Totoritas, distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima, 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 la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales<sup>1</sup> y sus modificatorias (en adelante "la Ley"), su Reglamento<sup>2</sup> y modificatorias (en adelante "el Reglamento");

2. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 38° de "el Reglamento", según el cual, la primera inscripción de dominio de predios estatales, sin perjuicio de lo establecido en normas especiales, será sustentada y aprobada por los Gobiernos Regionales o la SBN de acuerdo a sus respectivas competencias. Asimismo, este procedimiento está desarrollado en la Directiva n.° 002-2016/SBN denominada "Procedimiento para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", aprobada por la Resolución n.° 052-2016/SBN (en adelante "Directiva n.° 002-2016/SBN");

3. 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 las zonas 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;

4. Que, 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;

5. 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

<sup>1</sup> Aprobado por Ley N.° 29151, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 14 de diciembre de 2007.

<sup>2</sup> Aprobado con Decreto Supremo N.° 007-2008-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.



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;

6. 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;

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, adicionalmente, es necesario precisar que de conformidad al numeral 17-A.1 del artículo 17-A de "la Ley", incorporado por el Decreto Legislativo n.° 1358, "(...) 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;

9. Que, como parte de la etapa de identificación del predio se revisó la base gráfica de propiedades con la que cuenta esta Superintendencia, identificándose un predio de 28 215,45 m<sup>2</sup> ubicado al Norte de la playa Las Totoritas y al Oeste de la urbanización Las Totoritas, distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.° 0292-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 03) y Memoria Descriptiva 0157-2019-DGPE-SDAPE (folio 04) y que se encontraría sin inscripción registral (en adelante, "el predio");

10. Mediante Oficios nros. 977, 978, 979, 980, 981, 982 y 984-2019/SBN-DGPE-SDAPE todos de fecha 07 de febrero de 2019 (folios 05 al 11) y oficio 1154-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 13 de febrero de 2019 (folio 12), se solicitó información a las siguientes entidades: la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Municipalidad Provincial de Cañete, la Municipalidad Distrital de Mala y a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR; respectivamente, a fin de determinar si el predio era susceptible de ser incorporado a favor del Estado;



11. Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral de fecha 22 de febrero del 2019, basado en el Informe Técnico n.° 04034-2019-SUNARP-Z.R.N°IX/OC de fecha 21 de febrero del 2019 (folios 14 al 16), informó que sobre el predio materia de consulta se encuentra superpuesto con las Partidas N° 21218211, As. D00001 de la partida n° 90000896, As. D00004 de la partida n° 90010441 y sobre el ámbito de influencia del Sitio Arqueológico El Salitre, respecto al área restante es imposible determinar si involucran predios inscritos,

12. Que, teniendo en consideración la información remitida se solicitó la base gráfica a SUNARP mediante oficio n° 2724-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 43), el cual fue atendido mediante Informe Técnico n° 7566-2019-SUNARP-Z.R.IX/OC (folio 45) informando que no contaban con elementos técnicos suficientes para realizar la reconstrucción del polígono, sin embargo, revisando la base grafica remitida por SUNARP (folio 52) en virtud al Convenio de Cooperación Institucional suscrito con la SBN, se descartó superposición alguna conforme se detalla en el Plano de Diagnóstico n° 1429-2019/SBN-DGPE-SDAPE (folio 52), por lo que se continuó con el procedimiento de inscripción;



## **RESOLUCIÓN N°0371-2019/SBN-DGPE-SDAPE**

13. Que, de acuerdo a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 16° del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos n.°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", asimismo puesto que el área submateria constituye zona de playa protegida, su inmatriculación es competencia de esta Superintendencia;

14. Que mediante oficio n° 055-2019-SG-MDM recepcionado por esta Superintendencia el 25 de febrero de 2019 (folios 19 al 25) la Municipalidad Distrital de Mala, remitió el Informe n° 231-2019-SGC/GDU/MDM de fecha 19 de febrero de 2019 señalando que el predio en mención se encuentra sobre zona arqueológica El Salitre, zona de playa, dominio restringido, y no cuenta con posesión plena ni pacífica por terceros, muy por el contrario, es de uso público;

15. Que mediante oficio n° G.1000-393 recepcionado por esta Superintendencia el 1 de marzo de 2019 (folios 26 y 27) la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú informó que la zona del área en consulta no cuenta con un estudio de determinación de línea de mas alta marea (LAM) y límite de la franja ribereña no menor de los cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM;

16. Que, mediante Oficio n.° 000142-2019/DGPI/VMI/MC recepcionado por esta Superintendencia el 05 de marzo de 2019 (folios 28 al 36), la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura, remitió el Informe n.° 00041-2019-DLLL-DGPI-VMI/MC de fecha 28 de febrero de 2019, señalando que conforme a la información disponible a la fecha no se han identificado reservas indígenas o reservas territoriales en el predio solicitado;

17. Que, mediante Oficio n.° 000371-2019/DSFL/DGPA/VMPIC/MC recepcionado por esta Superintendencia el 07 de marzo de 2019 (folios 37 al 39), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal - DSFL del Ministerio de Cultura informó que el predio materia de consulta se superpone con el Sitio Arqueológico El Salitre aprobado con Resolución Directoral Nacional n° 787/INC del 17 de junio del 2008;

18. Que, respecto de la superposición detectada con el Sitio Arqueológico, se debe tener en cuenta la protección que el Estado efectúa sobre estos, debido a su condición de patrimonio cultural de la Nación, conforme lo establece el Artículo 21° de la Constitución Política del Perú en concordancia con el Artículo 6° de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación. En ese sentido, la presencia de un bien inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación dentro del predio sólo constituye una restricción al ejercicio de las atribuciones inherentes al derecho de propiedad que el Estado ejerce, mas no impide continuar con el proceso de inmatriculación;

19. Que, mediante Oficio n.° 1756-2019-COFOPRI/OZLC recepcionado por esta Superintendencia el 22 de marzo de 2019 (folio 40 y 41), el Organismo de Formalización



de la Propiedad Informal - COFOPRI, informó que el predio se ubica en ámbito geográfico donde COFOPRI no ha realizado procesos de saneamiento físico legal;

20. Que, mediante Oficio n.º 058-2019-GODUR-MPC recepcionado por esta Superintendencia el 26 de abril de 2019 (folios 46 al 48), la Municipalidad Provincial de Cañete, remitió el Informe n.º 525-2019-CRLM-SGPCUC-GODUR-MPC de fecha 10 de abril de 2019, señalando que el predio no cuenta con vías aprobadas y que a la fecha no se está realizando ningún saneamiento físico legal ni ningún otro procedimiento administrativo;

21. Que, en relación al requerimiento de información efectuado a la Dirección Regional de Formalización de la Propiedad Rural – DIREFOR del Gobierno Regional de Lima, notificado el 13 de febrero de 2019 (folio 12), hasta la fecha no se ha recibido respuesta de la mencionada entidad, 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 56º de la Ley n.º 30230;

22. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, con fecha 14 de marzo del 2019, se realizó la inspección de campo conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0331-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 22 de marzo de 2019 (folio 42). Durante la referida inspección se observó que el predio es de naturaleza eriaza, de forma irregular, con pendiente muy pronunciada, en zona de playa protegida (50 metros a partir de la línea de más alta marea referencial) y acantilado rocoso; asimismo se constató que el predio se encontraba desocupado;

23. Que, de acuerdo a lo señalado en los artículos 1º y 2º de la Ley n.º 26856, Ley de Playas, las playas del litoral de la República son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles;

24. Que, en virtud a las acciones descritas en los considerandos precedentes, se concluye que el predio no cuenta con antecedentes registrales y no se superpone con propiedad de Comunidades Campesinas además de Constituir Zona de Playa Protegida; 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 0887-2019/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de mayo de 2019 (folios 57 al 58);

#### SE RESUELVE:

**PRIMERO.** - Disponer **LA PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del predio de 28 215,45 m<sup>2</sup> ubicado al Norte de la playa Las Totoritas y al Oeste de la urbanización Las Totoritas, distrito de Mala, provincia de Cañete, departamento de Lima.

**SEGUNDO.** - La Zona Registral N° IX – Sede Lima, de la Oficina Registral de Cañete 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 Cañete.

Regístrese y publíquese. -



Abog. CARLOS REATEGUI SÁNCHEZ  
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal  
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES