



RESOLUCIÓN N° 0268-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 639-2021/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno de un área de 16 191,57 m² (1,6192 ha) ubicada al Sur del A.H. Las Flores, altura del puente de Chala margen derecha en el km 616+250 de la carretera Panamericana Sur (PE1S) sobre la desembocadura de la quebrada de Chala y parte de la playa Peña Colorada; en el distrito de Chala, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa (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 29151^[1] (en adelante “la Ley”) y el Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA (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 Estatales^[2] (en adelante “Texto Integrado del ROF de la SBN”), la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE, es la unidad orgánica encargada de 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 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 “la Directiva”);
- 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 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 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley 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 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, identificándose un predio de 16 191,57 m² (1,6192 ha) ubicada al sur del A.H. La Aguadita, altura del puente de Chala margen derecha en el km 616+250 de la carretera Panamericana Sur (PE-1S) sobre la desembocadura de la quebrada de Chala y parte de la playa Peña Colorada; en el distrito de Chala, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”), que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.° 1226-2021/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.° 657-2021/SBN-DGPE-SDAPE;
- 9.- Que, mediante Oficios nros. 02566 y 02567-2022/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 22 de abril de 2022; y el 02615, 02616, 02618, 02619 y 02622-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 25 de abril de 2022; 09546-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de noviembre de 2022 se solicitó información a las siguientes entidades: a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú de la Marina de Guerra del Perú, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI, la Municipalidad Provincial de Caravelí, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, a la Municipalidad Distrital de Chala respectivamente y a la Autoridad Nacional del Agua, 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, la Dirección General de Derechos de los Pueblos Indígenas del Ministerio de Cultura 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.° 00615-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de marzo del 2023 y aclaratorio n.° 00634-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de marzo del 2023, 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.° 000326-2022-DSFL/MC (S.I. n.° 11485-2022) presentado el 27 de abril de 2022, 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, pero tampoco se descarta la presencia de monumentos arqueológico prehispánico;
- 12.- Que, mediante Oficio n.° 1466/21 (S.I. n.° 22597-2022) presentado el 26 de agosto de 2022, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú informó que existe un (1) estudio de determinación de Línea de más alta marea (LAM), que obra en expediente técnico, que posteriormente será aprobado, asimismo este estudio dio origen al otorgamiento de derecho de uso de área acuática a favor del Programa Nacional de Saneamiento Urbano del Ministerio de Vivienda, mediante la Resolución Directoral n.° 038-2020MGP/DGCG de fecha 3 de febrero de 2020;
- 13.- Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral (S.I. n.° 31554-2022) presentado el 22 de noviembre de 2022, elaborado en base al Informe Técnico n.° 012288-2022-Z.R.N°XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT, la Oficina Registral de Arequipa informó que “el predio” se superpone parcialmente sobre los predios inscritos en las partidas electrónicas nros. 12022071, 12019897, 12020486 y 12022070 (propiedad del Estado);
- 14.- Que, respecto a lo señalado en el párrafo precedente, respecto a la superposición con predios inscritos, se debe indicar que esto fue evaluado por el técnico a cargo del presente procedimiento concluyéndose entre otros que, “el predio” no se superpone con las partidas electrónicas nros. 12022071, 12019897, 12020486 y 12022070 conforme consta en el Informe Preliminar n.° 00615-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de marzo del 2023 y aclaratorio n.° 00634-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de marzo del 2023;
- 15.- Que, mediante Oficio n.° D002053-2022-COFOPRI-OZARE (S.I. n.° 33269-2022) del 7 de diciembre de 2022, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, remitió el informe técnico

n.º D000046-2022-COFOPRI-OZARE-MVC del 7 de diciembre de 2022, mediante el cual se concluye que “el predio” no se superpone con pueblos saneados por dicha entidad, ni en proceso de saneamiento físico legal;

16.- Que, mediante oficio n.º 02543-2022-GRA/GRAG-SGRB (S.I. n.º 34896-2022) presentado el 27 de diciembre de 2022 la Sub gerencia de Recursos Naturales Gobierno Regional de Arequipa remitió que los Informes Técnicos nros. 0471-2022-GRA-GRAG-SGRN/AFTT-LRCH y 098-2022-GRA/GRAG-SGRN/AFTT-LADG del 11 de octubre y 16 de noviembre de 2022 respectivamente, a través de los cuales se concluyó entre otros, que: i) “el predio” no se superpone con Comunidad Campesina; ii) No es competente para ejecutar proyectos agrícolas, ni se han formulado proyectos agrarios; iii) “el predio” recae en zona no catastrada, ni expedientes administrativos; iv) Atraviesa simbología de río;

17.- Que, mediante Oficio n.º 0033-2023-ANA-AAA.CHCH (S.I. n.º 04294-2023) presentado el 21 de febrero de 2023, la Autoridad Administrativa del Agua – Chaparra Chíncha, remitió el Informe n.º 0010-2023-AAA.CHCH/HRGA del 14 de febrero de 2023 donde concluye que: “el predio” se superpone con bienes de dominio hidráulico de la quebrada de Chala, según lo dispuesto en los artículos 7º y 74º de la Ley 29338- Ley de Recursos Hídricos, asimismo no cuenta con Resolución Directoral de aprobación de Delimitación de Faja de Marginal;

18.- Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Provincial de Caravelí mediante Oficio n.º 02618-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado 3 de mayo de 2021, reiterado a través del Oficio n.º 09169-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 10 de noviembre de 2022 el cual 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;

19.- Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Distrital de Chala, mediante Oficio n.º 02622-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 27 de abril de 2022, reiterado a través del Oficio n.º 09135-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 07 de noviembre de 2022 el cual 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 8 de noviembre de 2022, se realizó la inspección de campo correspondiente conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0286-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de noviembre de 2022. Durante la referida inspección se observó que “el predio” ubicado sobre la desembocadura de la quebrada de Chala, es de naturaleza eriaza, de topografía plana, de suelo arenoso y pedregoso. Al momento de la inspección, se observó que “el predio” se superpone parcialmente en la parte Norte, con un cerco de alambres y madera, con una edificación que contiene tubos para el bombeo de agua, un pozo de concreto; también con una caseta de material noble, no encontrándose a nadie al momento de la inspección; y en la parte Noroeste con un campo deportivo de tierra, además de una vía tipo trocha sin afirmar que recorre parte de “el predio”, finalmente, se observó que el 80% recaería sobre área de playa y el 20% sobre zona de dominio restringido;

21.- Que, de acuerdo a lo dispuesto en el literal i del numeral 1 del artículo 6º y el artículo 7º de la Ley 29338, “Ley de Recursos Hídricos”, las fajas marginales constituyen bienes naturales asociados al agua y en atención a dicha naturaleza se les ha declarado Bienes de Dominio Público Hidráulico;

22.- Que, resulta pertinente indicar que, respecto a la superposición parcial con un cerco de alambres y madera, con una edificación que contiene tubos para el bombeo de agua, un pozo de concreto; también con una caseta de material noble, corresponden al derecho de uso de área acuática a favor del Programa Nacional de Saneamiento Urbano del Ministerio de Vivienda, el cual no resultaría óbice para la continuación del presente procedimiento;

23.- Que, resulta pertinente indicar que, respecto a la superposición parcial con un campo deportivo de tierra, de acuerdo a las indagaciones realizadas al respecto durante la inspección de campo y las respuestas remitidas por las entidades, se colige que no existirían derechos de propiedad que se pudiesen afectar con el presente procedimiento, conforme se sustenta en el Informe Técnico Legal;

24.- 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”.

25.- 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”, “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 0309-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de marzo de 2023;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del área de 16 191,57 m² (1,6192 ha) ubicada al Sur del A.H. Las Flores, altura del puente de Chala margen derecha en el km 616+250 de la carretera Panamericana Sur (PE1S) sobre la desembocadura de la quebrada de Chala y parte de la playa Peña Colorada; en el distrito de Chala, provincia de Caravelí y departamento de Arequipa; 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 XII – Oficina Registral de Camaná, 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.

Firmado por:

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Aprobado mediante Resolución n.º 00066-2022/SBN, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 28 de septiembre de 2022.