

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1371-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 28 de diciembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente n.° 083-2017/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazo de **2 759,01 m<sup>2</sup>** ubicado a la altura de la desembocadura del río Ocoña, frente de la playa Pedregal, Sur de los caseríos de Chule y Pedregal, acceso desde el km 786+600 de la Panamericana Sur (PE-1S), distrito de Ocoña, provincia de Camaná 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<sup>1</sup> (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<sup>2</sup> (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.° DIR-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución n.° 0124-2021/SBN (en

<sup>1</sup> Aprobado por Decreto Supremo n.° 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 10 de julio de 2019.

<sup>2</sup> Aprobado mediante Resolución n.° 00066-2022/SBN, publicada en el diario oficial “El Peruano”, el 28 de septiembre de 2022.

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<sup>3</sup>, 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<sup>4</sup>, 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<sup>5</sup>, 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 2 916,33 m<sup>2</sup> ubicado a la altura de la desembocadura del río Ocoña, frente de la playa Pedregal, Sur de los caseríos de Chule y Pedregal. Acceso desde el km 786+600 de la Panamericana Sur (PE-1S), distrito de Ocoña, provincia de Camaná y departamento de Arequipa (en adelante “área en evaluación”), el cual se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.° 2605-2022/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.° 1142-2022/SBN-DGPE-SDAPE;

9. Que, mediante Oficios nros. 10082, 10083, 10084, 10085, 10086, 10087 y 10088-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 07 de diciembre de 2022 y Oficio n.° 07069-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 7 de setiembre de 2023; se solicitó información a las siguientes entidades: a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Municipalidad Provincial de Camaná, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, Municipalidad Distrital de Ocoña, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura y a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú Marina de Guerra del Perú, respectivamente, a fin de determinar si el “área en evaluación” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

10. Que, mediante Oficio n.° D002083-2022-COFOPRI-OZARE (S.I. n.° 34336-2022) presentado el 21 de diciembre de 2022, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico n.° D000050-2022-COFOPRI-OZARE-MVC del 20 de diciembre de 2022, a través del cual, informó que sobre el “área en evaluación” no se encuentra superposición alguna con los pueblos saneados por dicha entidad, ni en proceso de saneamiento a la fecha;

11. Que, mediante Oficio n.° 001208-2022-DSFL/MC (S.I. n.° 35257-2022) presentado el 29 de diciembre de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, informó que el “área en evaluación” no se encuentra superpuesto con áreas arqueológicas registradas por dicho Ministerio a la fecha;

12. Que, mediante Oficio n.° 0104/21 (S.I. n.° 02363-2023) presentado el 1 de febrero de 2023, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, informó que el “área en evaluación” no cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de la franja ribereña hasta los cincuenta (50) metros de ancho paralelo a la LAM, mecanismo que permitirá determinar con precisión la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional;

<sup>3</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 08 de setiembre de 1997.

<sup>4</sup> Aprobado por Decreto Supremo 050-2006-EF, publicado en el Diario oficial “El Peruano”, el 25 de abril de 2006.

<sup>5</sup> Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de abril de 2008.

**13.** Que, mediante Oficio n.º 000587-2023-DGPI/MC (S.I. n.º 22262-2023) presentado el 18 de agosto de 2023, 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.º 03372-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre del 2023, a través del cual se concluyó que el “área en evaluación” no se superpone con comunidades campesinas, nativas y/o pueblos indígenas u originarios;

**14.** Que, mediante carta s/n (S.I n.º 26241-2023) presentada el 26 de septiembre de 2023, la Oficina Registral de Camaná, remitió Certificado de Búsqueda Catastral del 19 de septiembre de 2023 (publicidad n.º 5772453-2023), a través del cual informó que “el predio” no se encuentra en una zona donde no se ha detectado predios inscritos;

**15.** Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Provincial de Camaná, mediante Oficio n.º 10083-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 15 de diciembre de 2022 y reiterado a través del Oficio n.º 02766-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 10 de abril de 2023, 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 30230;

**16.** Que, se realizó el requerimiento de información a la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa mediante Oficio n.º 10085-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 12 de diciembre de 2022 y reiterado a través del Oficio n.º 02760-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 10 de abril de 2023, el cual hasta la fecha no se ha recibido respuesta por parte de la referida entidad, habiéndose 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 30230;

**17.** Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Distrital de Ocoña, mediante Oficio n.º 10086-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 12 de diciembre de 2022 y reiterado a través del Oficio n.º 02761-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 10 de abril de 2023, 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 30230;

**18.** Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 25 de abril de 2023, se realizó la inspección de campo correspondiente conforme consta en la Ficha Técnica n.º 00178-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio de 2023. Durante la referida inspección se observó que el “área en evaluación” es de naturaleza eriaza ribereño al mar, de forma irregular, con suelo arenoso con presencia de gravas y cantos rodados y de escasa vegetación con una pendiente plana con un suave declive hacia el mar, asimismo se ubica en zona inundable, presenta de forma parcial cuerpos de agua por ubicarse en la desembocadura del río Ocoña, encontrándose desocupado en su totalidad;

**19.** Que, en relación al cauce del río, resulta pertinente mencionar que el artículo 6º en su numeral 1.b de la Ley 29338, Ley de Recursos Hídricos, señala que los cauces o álveos, lechos y riberas de los cuerpos de agua, incluyendo las playas, barriales, restingas y bajaes, en el caso de la Amazonía, así como la vegetación de protección; asimismo el artículo 7º del mismo cuerpo legal señala que constituyen bienes de dominio público hidráulico los bienes naturales asociados a ésta señalados en el numeral 1 del artículo 6º.

**20.** Que, es importante precisar que, de la evaluación de la base gráfica SBN/GEOCATASTRO, se advirtió superposición parcial con el CUS n.º 114392 en un área de 157,32 m<sup>2</sup> (5,39%) por lo que se procedió al redimensionamiento del “área en evaluación” al área final de **2 759,01 m<sup>2</sup>** (en adelante “el predio”) conforme consta en el Informe Preliminar n.º 03372-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de diciembre del 2023;

**21.** Que, es importante precisar que, el presente expediente fue objeto de diversos redimensionamientos debido a la existencia de diversas superposiciones y se realizaron las consultas a las diversas entidades, las cuales fueron actualizadas respecto al “área en evaluación”, sin embargo mediante Oficio n.º 423-2021-GRA/GRAG-SGRN (S.I. n.º 09477-2021) presentado el 19 de abril de 2021

la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa remitió el Informe n.º 0001-2021-GRAG-GRAG-SGRN/AFTT-LRCH del 5 de abril de 2021 entre los cuales señaló que, el área materia de evaluación de un área 23 947,81 m<sup>2</sup> se superpone con poligonales de concesiones mineras para lo cual adjuntó gráfico.

**22.** Que, respecto a la concesión minera descrita en el párrafo precedente “el predio” se encuentra inmerso dentro del área antes mencionada y en caso de encontrarse vigente dichas concesiones; 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;

**23.** 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 “la Directiva”, “la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 1631-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de diciembre del 2023.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del predio eriazo de **2 759,01 m<sup>2</sup>** ubicado a la altura de la desembocadura del río Ocoña, frente de la playa Pedregal, Sur de los caseríos de Chule y Pedregal, acceso desde el km 786+600 de la Panamericana Sur (PE-1S), distrito de Ocoña, provincia de Camaná 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](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese. –**

**Firmado por:**  
**Carlos Alfonso García Wong**  
**Subdirector**  
**Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal**