

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0069-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 26 de enero del 2024

VISTO:

El Expediente n.° 252-2017/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno de **447 352,04 m² (44,7352 ha)** ubicado al Sur de la desembocadura del río Tambo; entre los caseríos Catas y Bombón; frente a la playa La Punta; distrito de Punta de Bombón, provincia de Islay 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 29151¹ (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 Estatales² (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 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

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

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

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 26856³, 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 26856⁴, 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-VIVIENDA⁵, 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 452 287,43 m² (45,2287 ha) ubicada al Sur de la desembocadura del río Tambo; entre los caseríos Catas y Bombón; frente a la playa La Punta; distrito de Punta de Bombón, provincia de Islay y departamento de Arequipa (en adelante "área en evaluación"), que se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 1730-2020/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva n.º 0901-2020/SBN-DGPE-SDAPE del 2 de octubre de 2020;

9. Que, mediante Oficios nros. 09781, 09782, 09783, 09784, 09785, 09786 y 09807-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 25 de noviembre de 2022 se solicitó información a las siguientes entidades: a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, 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, a la Municipalidad Distrital de Punta de Bombón, la Municipalidad Provincial de Islay y la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, respectivamente, a fin de determinar si el "área en evaluación" era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

10. Que, mediante Oficio n.º 001144-2022-DSFL/MC (S.I. n.º 33023-2022) presentado el 6 de diciembre de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, informó que sobre el "área en evaluación" no se encuentra superposición con áreas arqueológicas registradas por su presentada;

11. Que, mediante Oficio n.º D002075-2022-COFOPRI-OZARE (S.I. n.º 33952-2022) presentado el 19 de diciembre de 2022, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, remitió el informe técnico n.º D000048-2022-COFOPRI-OZARE-MVC del 16 de diciembre de 2022, mediante el cual se concluye que el "área en evaluación" no se superpone con área de intervención de su representada, ni se tiene proyectado intervenir;

12. Que, mediante Oficio n.º 0113/21 (S.I. n.º 02397-2023) presentado el 2 de febrero de 2023, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú informó que parte del "área en evaluación" cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) y límite de franja ribereña hasta cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM, aprobado mediante Resolución Directoral n.º 317-2017 MGP/DGCG del 19 de abril de 2017; por otro lado, desde el vértice 48 al 52 se encuentra dentro de la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional y el área restante no cuenta con estudio de determinación de línea de más alta marea y límite de franja ribereña hasta cincuenta (50) metros de ancho paralela a la LAM;

13. Que, mediante Certificado de Búsqueda Catastral (S.I. n.º 02837-2023) presentado el 7 de febrero

³ Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 08 de setiembre de 1997.

⁴ Aprobado por Decreto Supremo 050-2006-EF, publicado en el Diario oficial "El Peruano", el 25 de abril de 2006.

⁵ Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 15 de abril de 2008.

de 2023, elaborado en base al Informe Técnico n.º 001119-2023-Z.R.NºXII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT, la Oficina Registral de Islay - Mollendo informó que el “área en evaluación” se encuentra en una zona donde no se ha identificado antecedentes registrales;

14. Que, mediante oficio n.º 1207-2023-GRA/GRAG-SGRN (S.I. n.º 11989-2023) presentado el 15 de mayo de 2023 la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa señaló que se elaboró los siguientes documentos: Informe n.º 0298-2022-GRA-GRAG-SGRN/AFTT-BAVC, Informe Técnico n.º 0115-2022-GRA/GRAG-SGRN/AFTT-LADG, Informe n.º 027-2022/GRA/AEPGRAG/MLCCH e Informe n.º 143-2022/GRA/AEPGRAG /MEFM de los cuales se concluyó entre otros sobre el “área en evaluación” que: **i)** Recae en área no catastrada y/o área sin denominación, sin embargo una parte recae sobre las Unidades Catastrales nros. 00764 y 01471; **ii)** Se superpone con polígonos denominados "Área Natural Protegida Santuario Nacional Lagunas de Mejía", "faja marginal delimitación cauce del río", "Zona de Amortiguamiento Lagunas de Mejía"; **iii)** No se superpone con Comunidad Campesina, ni recae sobre ningún ámbito de trabajo proyectado a la fecha; **iv)** Se superpone con polígono del expediente con registro SISGEDO 1231858 (en trámite), sobre visación de plano y memoria descriptiva de predio rural para proceso judicial; sin embargo, según el artículo 12.2 de la reglamento Ley 31145, Ley de Saneamiento Físico Legal y formalización de predios rurales a cargos de los Gobiernos Regionales, indica que la Visación de planos y de la memoria descriptiva para procesos judiciales no implica el reconocimiento o modificación de derechos de propiedad o posesión alguna sobre el área involucrada y tampoco genera la asignación del Código de Referencia Catastral - CRC; una superposición parcial sobre el polígono de la Unidad Territorial de Punta de Bombón;

15. 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;

16. Que, respecto a la superposición con la zona de amortiguamiento, se debe tener en cuenta que al ser la finalidad cautelar los bienes del Estado con el procedimiento de primera inscripción de dominio, no es necesaria la opinión técnica favorable de SERNANP que exige el numeral 93.1 del Reglamento de la Ley 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas, aprobado por Decreto Supremo 038-2001-AG, toda vez que la finalidad de esta opinión es evaluar el impacto ambiental de las actividades relacionadas a proyectos, obras, habilitación de infraestructura o al otorgamiento de derechos orientados al aprovechamiento de recursos naturales dentro de la zona de amortiguamiento de las reservas naturales protegidas, mientras que el presente procedimiento tiene como finalidad incorporar el “área en evaluación” a favor del Estado, por lo cual no habría ningún impedimento para continuar el trámite;

17. 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 00158-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de enero del 2024, a través del cual se concluyó que el “área en evaluación” no se superpone con comunidades campesinas, nativas y/o pueblos indígenas u originarios;

18. Que, es preciso señalar que, mediante Oficio n.º 07067-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 8 de setiembre del 2023 se solicitó actualización del Certificado de Búsqueda Catastral, el cual fue atendido mediante la S.I. n.º 25748-2023 presentado el 21 de setiembre de 2023, la Oficina Registral de Arequipa remitió el Informe Técnico n.º 010474-2023-Z.R.Nº XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT que concluyó que “área en evaluación” se encuentra en una zona donde no se han detectado predios inscritos, dentro del cual se encuentra el área de “el predio”;

19. Que, teniendo en cuenta la superposición advertida por la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa con las Unidades Catastrales nros. 00764 y 01471, se procedió al redimensionamiento del “área en evaluación” al área de “el predio” conforme consta en el Plano Diagnóstico n.º 0049-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de enero de 2024, producto del cual se elaboró el Plano Perimétrico n.º 0050-2024/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0025-2024/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 19 de enero de 2024, siendo el área final de 447 352,04 m²;

20. Que, es importante precisar que mediante Oficio n.º 228-2020-A/MDPB (S.I. n.º 20739-2020) presentado el 25 de noviembre de 2020, la Municipalidad Distrital de Punta de Bombón, da atención a una consulta anterior a las descritas en el noveno considerando, también respecto al “área en evaluación” mediante el cual remitió el Informe n.º 1041-2020-CCAD-GDUR/MDPB donde señaló entre otros que, no se encontró antecedentes de propiedad o posesión de terceros respecto de “área en evaluación”; sin embargo, su representada tiene en posesión un área de 5 671,22 m² el cual está destinado para la construcción del Malecón Costero Bombón;

21. Que, en relación a lo argumentado por la Municipalidad Distrital de Punta de Bombón se debe tener en cuenta que, el artículo 11º del Decreto Supremo 050-2006-EF que aprueba el Reglamento de la Ley 26856, Ley de Playas, establece en el segundo párrafo que, “Las obras públicas de infraestructura y servicios públicos que ejecuten las municipalidades y otras entidades que en ejercicio de sus funciones les corresponda, sobre terrenos comprendidos en la zona de playa protegida, deberán contar con el previo otorgamiento del correspondiente derecho de uso por parte de las entidades mencionadas en el párrafo anterior (Dirección General de Capitanías y Guardacostas, cuando se trate de terrenos ubicados en el área de playa, o por la Superintendencia de Bienes Nacionales - SBN, cuando se trate de terrenos ubicados en la zona de dominio restringido), sin perjuicio de las coordinaciones que se efectúen con PROINVERSIÓN para determinar la existencia de proyectos en la referida zona”;

22. Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Distrital de Punta de Bombón mediante Oficio n.º 09785-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 23 de diciembre de 2022 y reiterado a través del Oficio n.º 02767-2023/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;

23. Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Provincial de Islay mediante Oficio n.º 09786-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 22 de diciembre de 2022 y reiterado a través del Oficio n.º 02768-2023/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;

24. Que, es importante precisar que, respecto a las superposiciones advertidas en el considerando décimo cuarto, el técnico a cargo del presente procedimiento mediante Informe Preliminar n.º 00158-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de enero del 2024 realizó la evaluación correspondiente, donde concluye que, revisada entre otros, la Base Gráfica del Ministerio de Cultura (SIGDA), Autoridad Nacional del Agua (SNIRH) y SERNANP (Geo ANP) se verificó que “el predio” no recae sobre zonas arqueológicas, ni fajas marginales del río Tambo. No obstante, se visualizó al “el predio” superpuesto parcialmente con la denominada Zona de Amortiguamiento “Lagunas de Mejía”, en un área de 45 143,50 m², superposición que no afecta al presente procedimiento;

25. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, el 26 de abril de 2023, se realizó la inspección de campo correspondiente conforme consta en la Ficha Técnica n.º 0180-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio de 2023. Durante la referida inspección se observó que el “área en evaluación” es de naturaleza eriaza ribereña al mar, con suelo predominantemente arenoso, con presencia de cuerpos de agua y material fangoso por ubicarse en la desembocadura del río Tambo, de pendiente plana con declive suave hacia el mar, con vegetación propia de la zona. Al momento de la inspección, se observó que en el “área en evaluación” algunas estructuras rústicas que funcionan como mirador y estructuras precarias en pésimo estado sin ocupantes, letreros de señalización para bañistas, así como secciones de estacionamiento delimitados con rocas, sin perjuicio de lo mencionado se encuentra desocupado; asimismo, se observó que aproximadamente el 38% recaería sobre área de playa y aproximadamente el 62% sobre zona de dominio restringido;

26. Que, resulta pertinente indicar que, de las ocupaciones encontradas en campo (estructuras rústicas precarias, entre otras) 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;

27. 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”;

28. 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 0071-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de enero de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno de **447 352,04 m² (44,7352 ha)** ubicado al Sur de la desembocadura del río Tambo; entre los caseríos Catas y Bombón; frente a la playa La Punta; distrito de Punta de Bombón, provincia de Islay 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 Islay – Mollendo 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

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