

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0150-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de febrero del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 082-2017/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** del terreno eriazado de **99 364,30 m²** ubicado al Sur de cerro Azul, frente a la playa Pedregal; a 2 km del C.P. Ocoña; entre los km 787+000 y 789+300 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 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

¹ Aprobado por Decreto Supremo N.° 019-2019-VIVIENDA, publicado 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.

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 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 99 364,30 m² ubicado al Sur del Cerro Azul, frente a la playa Pedregal; a 2 km del C.P. Ocoña; entre los km 787+000 y 789+300 de la Panamericana Sur (PE-1S), distrito de Ocoña, provincia de Camaná y departamento de Arequipa (en adelante “el predio”), el cual se encontraría sin inscripción registral, conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación N.° 1494-2020/SBN-DGPE-SDAPE y la Memoria Descriptiva N.° 0818-2020/SBN-DGPE-SDAPE;

9. Que, mediante Oficios Nros. 10019, 10020, 10021, 10022 y 10023-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 05 de diciembre 2022 y Oficios nros. 10024 y 10032-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 6 de diciembre de 2022; se solicitó información a las siguientes entidades: a la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, a la Oficina Registral de Camaná, Municipalidad Distrital de Ocoña, Municipalidad Provincial de Camaná, a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas del Perú Marina de Guerra del Perú y a la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa, respectivamente, a fin de determinar si “el predio” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

10. Que, mediante Oficio N.° 001158-2022-DSFL/MC (S.I. n.° 33342-2022) presentado el 12 de diciembre de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, informó que “el predio” no se encuentra superpuesto con áreas arqueológicas registradas por dicho Ministerio a la fecha;

11. Que, mediante Oficio N.° D002077-2022-COFOPRI-OZARE (S.I. N.° 34030-2022) presentado el 19 de diciembre de 2022, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, remitió a esta Superintendencia el Informe Técnico N.° D000049-2022-COFOPRI-OZARE-MVC del 19 de diciembre de 2022, a través del cual, informó que sobre “el predio” no se encuentra superposición alguna con los pueblos saneados por dicha entidad, ni en proceso de saneamiento a la fecha;

12. Que, mediante Oficio N.° 0112/21 (S.I. N.° 02365-2023) presentado el 01 de febrero de 2023, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas de la Marina de Guerra del Perú, informó que el “el predio” no cuenta con un estudio de determinación de línea de más alta marea (LAM) 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;

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.

13. Que, Certificado de Búsqueda Catastral (S.I N.º 02838-2023) presentada el 07 de febrero de 2023 (Publicidad N.º 2023-217220), elaborado en base al Informe Técnico N.º 000938-2023-Z.R. N.º XII-SEDE-AREQUIPA/UREG/CAT, la Oficina Registral de Camaná informó que “el predio” se encuentra superpuesto parcialmente sobre la partida electrónica N.º 12017101, con un área de afectación de 1 350,58 m², según legajo E-1499671-2016;

14. Que, es importante precisar que, respecto a lo señalado en el párrafo precedente el técnico a cargo del presente procedimiento realizó la evaluación correspondiente de la superposición antes mencionada, conforme consta en el Informe Preliminar N.º 03385-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2023, a través del cual informó que: i) Se efectuó consulta a la plataforma de GEOCATASTRO, advirtiéndose que “el predio” no se visualiza superpuesto con predios estatales registrados en el SINABIP. ii) Se realizó la revisión del Plano Perimétrico N.º 1650-2023/SBN-DGPESDAPE (en coordenadas UTM y Datum WGS84) el cual dio sustento técnico a la inscripción de la partida electrónica N.º 12017101 (CUS N.º 114222) de propiedad del Estado, conforme lo señala el Oficio N.º 3585-2016/SBNDGPE-SDAPE correspondiente al Expediente N.º 507-2016/SBN-DGPE-SDAPE a través del cual se concluyó que “el predio” se ubica de forma colindante de la partida antes mencionada, no advirtiéndose superposición alguna;

15. 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 03385-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2023, a través del cual se concluyó que el “predio” no recae con comunidades campesinas, nativas y/o pueblos indígenas u originarios;

16. Que, mediante Oficio n.º 2544-2023-GRA/GRAG-SGRN (S.I. N.º 25198-2023) presentado el 15 de setiembre de 2023, la Gerencia Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Arequipa a través de la Sub gerencia de Recursos Naturales remitió el Informe N.º 0087-2023-GRA-GRAG-SGRN/AFTT-LGQC del 27 de marzo de 2023 y el Informe Técnico N.º 019-2023-GRA/GRAG-SGRN/AFTT-JAAB, de los cuales se concluyó sobre “el predio” que: i) Recae en área no contrastada y/o área sin denominación del distrito de Ocoña, provincia de Camaná y departamento de Arequipa, ii) No recae sobre Comunidades Campesinas, sin embargo advirtió superposición sobre poligonales de concesiones mineras según la base geográfica del GEOCATMIN; iii) No recae sobre ningún ámbito de trabajo proyectado a la fecha;

17. Que, respecto a las superposiciones con concesiones mineras descritas en el párrafo precedente, es importante precisar que, revisada la base gráfica GEOCATMIN, por el técnico a cargo del presente procedimiento, se confirmó la superposición antes descrita, con las concesiones mineras Nros. 540001020 y 540007420, conforme consta en el Informe Preliminar N.º 03398-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre del 2023;

18. Que, en relación a las concesiones mineras antes mencionadas, se debe de tener en cuenta que estas sólo constituyen derecho concedido 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;

19. Que, es preciso señalar que, de lo mencionado en considerando décimo tercero se procedió a actualizar dicha respuesta, mediante el Oficio N.º 00093-2024/SBN-DGPE-SDAPE el cual fue atendida mediante Carta S/N (S.I. N.º 02450-2024) presentado el 30 de enero de 2024 a través del cual, la Oficina Registral de Arequipa remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 30 de enero de 2024 el cual concluyó que “el predio” se encuentra en zona donde no se puede establecer de forma indubitable la existencia del predio inscrito en la partida electrónica N.º 12017101 en vista que los documentos existentes en el título archivado N.º 01499671-2016 no contiene elementos técnicos suficientes que permita determinar la ubicación del predio inscrito antes mencionado; asimismo es importante precisar que se realizó la evaluación correspondiente conforme se puede apreciar en el considerando décimo

cuarto;

20. Que, en este extremo, según 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”; 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;

21. Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Provincial de Camaná, mediante Oficio N.° 10023-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 21 de diciembre de 2022 y reiterado a través del Oficio N.° 02070-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 20 de marzo 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 56° de la Ley 30230;

22. Que, se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Distrital de Ocoña, mediante Oficio N.° 10022-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 29 de diciembre de 2022 y reiterado a través del Oficio N.° 02069-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 5 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 56° de la Ley 30230;

23. 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.° 00179-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de junio de 2023. Durante la referida inspección se observó que el “el predio” es de naturaleza eriaza, ribereño al mar, de forma irregular, con suelo constituido predominante por cantos rodados y arena, de pendiente plana con declive hacia el mar, además de vegetación seca propia de zona árida; se encontró en su lado Norte, el hito K-02 sobre la trocha afirmada de acceso; asimismo, se advirtió un letrero rústico que indicaba “Asoc. de Pescadores Art. de la caleta de Ocoña y anexos – proyecto piscigranja”, no se apreció ocupaciones con excepción de algunas estructuras rudimentarias en pésimo estado, muy próximo a “el predio” se ubica un cementerio en malas condiciones; además es importante precisar que, teniendo en cuenta la ubicación geográfica de “el predio”, se advirtió que aproximadamente el 70% se ubica en zona de dominio restringido y el área remanente de 30% aproximadamente se ubica en área de playa;

24. Que, respecto al cementerio ubicado próximo a “el predio” se realizó el requerimiento de información a la Municipalidad Distrital de Ocoña, mediante Oficio N.° 07085-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 22 de setiembre de 2023 y reiterado a través del Oficio N.° 08982-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 30 de noviembre 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 56° de la Ley 30230;

25. Que, respecto a lo antes mencionado también se realizó el requerimiento de información a la Sociedad de Beneficencia Arequipa, mediante Oficio N.° 07092-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 26 de setiembre de 2023; el cual fue atendido mediante Oficio N.° 467-2023-SBA-GG (S.I. N.° 33916-2023) presentado el 11 de diciembre de 2023, dicha entidad informó que, realizada la búsqueda en el acervo documentario, dicha entidad no es propietaria, posesionaria ni administra “el predio”;

26. Que, respecto al letrero “Asoc. de Pescadores Art. de la caleta de Ocoña y anexos – proyecto piscigranja”, se realizó el requerimiento de información a la Gerencia Regional de la Producción de Arequipa del Gobierno Regional, mediante Oficio N.° 07071-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 22 de setiembre de 2023 y reiterado a través del Oficio N.° 08985-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 30 de noviembre 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 56° de la Ley 30230;

27. Que, resulta pertinente indicar que, de las ocupaciones encontradas en campo (letreros,

estructuras rudimentarias y cementerio próximo), 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 puedan ser afectados con el presente procedimiento, conforme se sustenta en el Informe Técnico Legal;

28. 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”;

29. 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 0011-2024/SBN-GG del 05 de febrero de 2024 y el Informe Técnico Legal N.º 0180-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de febrero del 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del predio eriazo de **99 364,30 m²** ubicado al Sur de cerro Azul, frente a la playa Pedregal; a 2 km del C.P. Ocoña; entre los km 787+000 y 789+300 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).

Regístrese, comuníquese y publíquese. –

Firmado por:
Paulo César Fernández Ruiz
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal