

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0258-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 28 de marzo del 2023

**VISTO:**

El Expediente n.º 1124-2022/SBNSDAPE que sustenta los **PROCEDIMIENTOS DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO y la DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del terreno eriazo denominado “**predio del Estado ZDR TU-05-05**”, con un área de **235,42 m<sup>2</sup>**, ubicado al oeste del Centro Poblado Tres Ceibos y al norte del Centro Poblado Punta Jeli, aproximadamente a 1,7 km de la vía (RVV) - Emp. TU-103 - El Bendito - El Salto, y al oeste de la quebrada El Negrito; distrito y provincia de Zarumilla y departamento de Tumbes (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Ley n.º 29151<sup>[1]</sup> (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA<sup>[2]</sup> (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 22 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo n.º 011-2022-VIVIENDA<sup>[3]</sup> (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatral (en adelante “la SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, el procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio de predios del Estado, se encuentra sustentado en el artículo 36º de “la Ley” en concordancia con el artículo 118º de “el Reglamento” el cual 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, los cuales 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 “Directiva n.º DIR00008-2021/SBN”);

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, en relación al procedimiento de Determinación de la Zona de Dominio Restringido, es pertinente señalar que mediante la Ley n.° 26856<sup>[4]</sup> (en adelante la “Ley de Playas”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 050-2006-EF<sup>[5]</sup> (en adelante el “Reglamento de la Ley de Playas”) declaran que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido (en adelante “la ZDR”), comprendiendo esta última el límite posterior a la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea (en adelante “LAM”), proyectando desde dicho punto un trazo de 200 metros perpendicular a ese límite posterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área;

6. Que, el artículo 2° de la “Ley de Playas” define a la ZDR como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica en toda el área; es decir, que no existan accidentes geográficos tales como acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras, terminales pesqueros o marítimos y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa, concepto que es concordado por el artículo 4° y 6° del “Reglamento de la Ley”. Cabe señalar que dichos factores que rompen la continuidad geográfica se encuentran clasificados en factores naturales y factores antrópicos, cuyas definiciones se encuentran previstas en el Lineamiento n.° 001-2021/SBN, denominado “Lineamientos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido”, aprobado mediante la Resolución n.° 0059-2021/SBN del 23 de julio de 2021 (en adelante “el Lineamiento”);

7. Que, en línea con ello, el artículo 5° del “Reglamento de la Ley” establece que para determinar la ZDR se tomará como punto de partida de la medición, el límite posterior de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, proyectando desde dicho punto un trazo de 200 metros perpendicular a ese límite posterior;

8. Que, en virtud a “el Lineamiento” que establecen en el litoral del país, se debe tener en consideración lo descrito en el numeral 4.2, el cual precisa que para la determinación de la ZDR se debe contar con: **a)** Una LAM debidamente aprobada por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante “la DICAPI”); y, **b)** Información gráfica digital de la LAM y la línea paralela de 50 metros;

9. Que, esta Superintendencia tomó conocimiento que mediante la Resolución Directoral n.° 256-2020MGP/DGCG del 24 de agosto de 2020, la DICAPI resolvió aprobar el Estudio de Determinación de la LAM y límite de la franja ribereña hasta los 50 metros de ancho paralela a la LAM ubicado en los distritos de Canoas de Punta Sal, Zorritos, La Cruz, Corrales, Tumbes y Zarumilla, provincias de Contralmirante Villar, Tumbes y Zarumilla, en el departamento de Tumbes;

10. Que, el artículo 2° del Decreto Supremo n.° 010-2008-VIVIENDA<sup>[6]</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;

11. Que, de acuerdo a lo establecido en el numeral 118.2 del artículo 118° de “el Reglamento”, la determinación de la Zona de Dominio Restringido, conforme a la normatividad de la materia, es efectuada por la SBN, de oficio, a partir de la determinación de la LAM y de la franja ribereña paralela no menor de cincuenta (50) metros de ancho, efectuada por la DICAPI;

12. Que, la Séptima Disposición Complementaria Final de la Directiva n.° DIR00008-2021/SBN dispone que el procedimiento de determinación de la zona de dominio restringido a que hace referencia el artículo señalado precedentemente, la SBN aplica la citada directiva en lo que fuera pertinente;

13. Que, de acuerdo con el numeral 5.3.5.1 de “el Lineamiento” y el numeral 6.4 de la “Directiva n.° DIR00008-2021/SBN”, la aprobación y determinación de la Zona de Dominio Restringido, y la primera inscripción de dominio del predio en favor del Estado, se efectuará a través de una resolución emitida por la unidad de organización competente del Gobierno Regional, según corresponda o la SDAPE, en caso sea SBN;

14. Que, se aperturó el Expediente n.° 1124-2022/SBNSDAPE, con la finalidad de evaluar de oficio el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de “el predio”, con un área de **235,42 m<sup>2</sup>**, ubicado al oeste del Centro Poblado Tres Ceibos y al norte del Centro Poblado Punta Jeli, aproximadamente a 1,7 km de la vía (RVV) - Emp. TU-103 - El Bendito - El Salto, y al oeste de la quebrada El Negrito; distrito y provincia de Zarumilla y departamento de Tumbes, que se encuentra en

la Zona de Dominio Restringido;

**15.** Que, mediante Oficios nros.º 08558, 08560, 08561, 08562, 08563 y 08564/SBN-DGPE-SDAPE todos del 18 de octubre de 2022, se solicitó información a las siguientes entidades: el Gobierno Regional de Tumbes, la Municipalidad Provincial de Zarumilla, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP respectivamente, y a través del Oficio n.º 09045-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de noviembre de 2022 se solicitó información al Administrador Local del Agua Tumbes – Autoridad Nacional del Agua; asimismo, con Oficio n.º 09550-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de noviembre de 2022 y Oficio n.º 01895-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de marzo de 2023 se reiteró a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI y a la Dirección de Saneamiento de la Propiedad Rural - Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Tumbes respectivamente; a fin de determinar si “el predio” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado y aprobar la Zona de Dominio Restringido;

**16.** Que, mediante Oficio n.º D000414-2022-COFOPRI-OZTUMB (S.I. n.º 28824-2022) presentado el 26 de octubre de 2022; el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, informó que “el predio” no se superpone con predios inscritos por COFOPRI; asimismo, indicó que no viene realizando procesos de formalización;

**17.** Que, mediante Oficio n.º 001028-2022-DSFL/MC (S.I. n.º 29236-2022) presentado el 02 de noviembre 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;

**18.** Que, mediante Oficio n.º 230-2022-MPZ-SG-KAOZ (S.I. n.º 30854-2022) presentado el 15 de noviembre 2022; la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Urbanismo y Catastro de la Municipalidad Provincial de Zarumilla, remitió el Informe n.º 791-2022-MPZ/SGATUyC-CMIE del 03 de noviembre de 2022, informando que el catastro de dicha entidad no se encuentra debidamente implementado; asimismo, mencionan que no se ha remitido documento alguno como título de propiedad o posesión de terceros o áreas en saneamiento físico legal que pudieran verse afectados por el presente procedimiento;

**19.** Que, mediante Oficio n.º 01747-2022-SUNARP/ZRI/UREG/ORT (S.I. n.º 32564-2022) presentado el 01 de diciembre de 2022, la Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 28 de noviembre de 2022, elaborado en base al Informe Técnico n.º 011411-2022-Z.R.N.ºI-SEDE-PIURA/UREG/CAT del 25 de noviembre de 2022, determinando que “el predio se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales;

**20.** Que, mediante Oficio n.º 2005-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. n.º 32844-2022) presentado el 05 de diciembre 2022; la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del MIDAGRI, a través del Informe n.º 0157-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR/wdps del 24 de noviembre de 2022, recomienda realizar la respectiva consulta a nivel nacional, a través del Sistema Catastral Rural – SICAR y a la Dirección de Saneamiento de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Tumbes;

**21.** Que, mediante Oficio n.º 0299-2022-ANA-AAA.JZ (S.I. n.º 33187-2022) presentado el 07 de diciembre 2022; la Administración Local de Agua Tumbes, remitió el Informe Técnico n.º 0109-2022-ANA-AAA.JZ-ALA.T/ENRC del 01 de diciembre de 2022, informando que “el predio” se ubica cerca de un canal de drenaje de un área de langostinera, sin embargo, lo mencionado no afecta el presente procedimiento;

**22.** Que, mediante Oficio n.º 08558-2022/SBN-DGPE-SDAPE con acuse de recibo del 25 de octubre de 2022 efectuada al Gobernador Regional de Tumbes y Oficio reiterativo n.º 01895-2023/SBN-DGPE-SDAPE con acuse de recibo del 13 de marzo de 2023 efectuada a la Dirección de Saneamiento de la Propiedad Rural - Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Tumbes, se solicitó información de acuerdo a sus competencias, sin embargo, 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 y el numeral 6.1.2.4 de la “Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN”;

**23.** Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00028-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo de 2023 para la que se tuvo como base la Ficha Técnica n.º 0193-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de setiembre de 2022, que forma parte del expediente n.º 853-2021/SBNSDAPE de Determinación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR);

24. Que, durante la inspección de campo realizada el día 10 de agosto de 2022, se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza, suelo arenoso, con una pendiente menor a 5% (terreno llano), forma irregular, topografía plana con presencia de gramíneas y arbustos, encontrándose desocupado; asimismo, se advirtió la inexistencia de factores naturales y/o antrópicos que generen rompimiento de continuidad sobre “el predio” materia de inmatriculación y determinación de la ZDR.

25. Que, teniendo en cuenta la naturaleza de “el predio” y el resultado de las acciones descritas en los considerandos precedentes; así como lo señalado en el Informe de Brigada n.º 00196-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2023; se concluye que “el predio” **i)** no cuenta con antecedentes registrales y, a su vez, **ii)** no se superpone con: **a)** Patrimonio arqueológico o cultural, **b)** faja marginal, ni cuencas hidrográficas, **c)** derecho acuícola, **d)** áreas catalogadas como áreas naturales protegidas, **e)** predios rurales ni comunidades campesinas, **f)** zona urbana catastrada, **g)** áreas en proceso de formalización y **h)** propiedad de terceros, asimismo; y, **iii)** no existen factores naturales y antrópicos que rompan la continuidad de la Zona de Dominio Restringido; por lo que, corresponde a esta Superintendencia su inmatriculación a favor del Estado y la Determinación de la Zona de Dominio Restringido;

26. Que, encontrándose “el predio” sin inscripción registral y dentro de la ZDR, corresponde Disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado y la determinación de la Zona de Dominio Restringido del predio eriazo de **235,42 m<sup>2</sup>**, de conformidad con el artículo 36º de “la Ley” en concordancia con el artículo 118º de “el Reglamento” y el artículo 2º del Decreto Supremo n.º 010-2008-VIVIENDA; así como, lo establecido en “el Lineamiento” y la “Directiva n.º DIR00008-2021/SBN”;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, la “Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN”, “Ley de playas”, “el Reglamento de la Ley de Playas”, “el Lineamiento”, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG de fecha 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0296-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo denominado “**predio del Estado ZDR TU-05-05**”, con un área de **235,42 m<sup>2</sup>**, ubicado al oeste del Centro Poblado Tres Ceibos y al norte del Centro Poblado Punta Jeli, aproximadamente a 1,7 km de la vía (RVV) - Emp. TU-103 - El Bendito - El Salto, y al oeste de la quebrada El Negrito; distrito y provincia de Zarumilla y departamento de Tumbes, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

**Artículo 2.-** Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del terreno eriazo denominado “**predio del Estado ZDR TU-05-05**”, con un área de **235,42 m<sup>2</sup>**.

**Artículo 3.-** Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta a la Zona Registral N.º I Sede Piura - Oficina Registral de Tumbes de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inmatriculación y determinación de la zona de dominio restringido del “**predio del Estado ZDR TU-05-05**” y la inscripción correspondiente.

**Artículo 4.-** Publicar la presente Resolución en el diario oficial “El Peruano” y en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese, comuníquese y publíquese.-**

**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] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 11 de abril de 2021.

[3] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de setiembre de 2022.

[4] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 08 de setiembre de 1997.

[5] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de abril de 2006.

[6] “Dictan medidas para la supervisión de la Zona de Playa Protegida y de la Zona de Dominio Restringido a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y su inmatriculación en el Registro de Predios”, publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 15 de marzo de 2008.