

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0281-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 30 de marzo del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 1123-2022/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-05-04”**, con un área de **108 604,72 m²**, ubicada al Sur de la Zona de Amortiguamiento del Santuario Nacional Manglares de Tumbes, aprox. A 1.7 Km de la Vía (RVV) – Emp. TU – 103 – El Bendito El Salto, al Oeste del C.P. Tres Ceibos y al Norte del C.P. Punta Jeli del distrito y provincia de Zarumilla del 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^[1] (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA^[2] (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^[3] (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (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 18º 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.º 26856^[4] (en adelante la “Ley de Playas”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 050-2006-EF^[5] (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 2º 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 4º y 6º 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.º 001-2021/SBN, denominado “Lineamientos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido”, aprobado mediante la Resolución n.º 0059-2021/SBN del 23 de julio de 2021 (en adelante “el Lineamiento”);

7.- Que, en línea con ello, el artículo 5º 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.º 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 2º del Decreto Supremo n.º 010-2008-VIVIENDA^[6], 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 118º 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.º 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.º 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.º 1123-2022/SBNSDAPE, con la finalidad de evaluar de oficio el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de “el predio”, con un área de **112 508,11 m²** ubicada al Sur de la Zona de Amortiguamiento del Santuario Nacional Manglares de Tumbes, aprox. A 1.7 Km de la Vía (RVV) – Emp. TU – 103 – El Bendito El Salto, al Oeste del C.P. Tres Ceibos y al Norte del C.P. Punta Jeli del distrito y provincia de Zarumilla del departamento de Tumbes que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido;

15.- Que, mediante Oficios n.º 08566, 08567, 08568, 08569, 08570 todos del 18 de octubre de 2022 se solicitó información a las siguientes entidades: la Municipalidad Provincial de Zarumilla ; el Gobierno Regional de Tumbes; la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI; la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura; al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI; y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP respectivamente, y a través del Oficio n.º 01888-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de marzo de 2022, se reiteró a la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Tumbes; a fin de determinar si “el predio” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

16.- Que, mediante Oficio n.º 01035-2022-DSFL/MC (S.I. n.º 29409-2022) presentado el 03 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 observado monumento arqueológico prehispánico;

17.- Que, mediante Oficio n.º D000413-2022-COFOPRI-OZTUMB (S.I. n.º 28823-2022) presentado el 26 de octubre 2022; el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, informó que “el predio”, no se superpone con predios inscritos por dicha entidad; asimismo, indicó que la Oficina Zonal – Tumbes de COFOPRI no viene realizando procesos de formalización sobre “el predio”;

18.- Que, mediante Oficio n.º 227-2022-MPZ-SG-KAOZ sustentado en el Informe n.º 795-2022-MPZ/SGATUYc-CMIE (S.I. n.º 30853-2022) presentado el 15 de noviembre 2022, la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial Urbanismo y Catastro de la Municipalidad Provincial de Zarumilla informó que no se cuenta con un catastro debidamente implementado, registrado en los archivos con el que cuenta la Subgerencia. Además de ello, se indicó que no se ha presentado documento alguno como título de propiedad o posesión de terceros o áreas en saneamiento físico legal que afecten el predio “ZDR-TU-05-04”;

19.- Que, mediante la S.I. n.º 35180-2022 presentado el 29 de diciembre, la Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 25 de noviembre de 2022, elaborado en base al Informe Técnico n.º 010998-2022-Z.R.NºI-SEDE PIURA/UREG/CAT, determinando que “el predio” se encuentra sobre un área sin antecedentes registrales y en el ámbito de la zona de dominio restringido;

20.- Que, mediante la S.I. n.º 32227-2022 presentado el 29 de noviembre de 2022, la Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP, en respuesta al Oficio n.º 08570-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre de 2022, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 24 de noviembre de 2022, elaborado en base al Informe Técnico n.º 010859-2022-Z.R.NºI-SEDE PIURA/UREG/CAT, determinando que “el predio” se superpone con la partida n.º 02005506 de la Oficina Registral de Tumbes en 0,1108 hectáreas;

21.- Que, se procedió con la reconstrucción de la partida n.º 02005506 de la Oficina Registral de Tumbes, en base a su Título Archivado n.º 2937-1987 y 2938-1987 remitido a esta Superintendencia, el cual se encuentra en datum PSAD56. Como resultado de ello, se identificó una superposición del predio del Estado **ZDR-TU-05-04 con el polígono de la partida n.º 02005506** en 0,3904 hectáreas . En ese sentido, el **área inicial de 112 508,11 m²** del predio del Estado **ZDR-TU-05-04** se ajustó a un **área final de 108 604,72 m²**;

22.- Que, mediante Oficio n.º 2004-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. n.º 32845-2022) presentado el 05 de diciembre 2022; la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del MIDAGRI, 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;

23.- Que, cabe mencionar que la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Agricultura no ha emitido respuesta al Oficio reiterativo n.º 01888-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de marzo de 2023, notificado con fecha 13 de marzo de 2023, según el cual, se le otorgó un plazo máximo de siete (07) días hábiles. Por lo tanto, considerando que dicho plazo venció con fecha 22 de marzo de 2023, se continuará con el procedimiento de primera inscripción de dominio, conforme se establece en los numerales 6.1.2.4 y 6.1.2.5. de la Directiva n.º DIR-00008-2021/SBN y artículo 56º de la Ley n.º 30230 – Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país;

24.- Que, mediante el Oficio n.º 0297-2022-ANA-AAA.JZ, la Autoridad Administrativa del Agua – Jequetepeque Zarumilla (S.I. 33184-2022) informó que el predio ZDR-TU-05-04 recae sobre zona de estero, el cual es considerado como bien asociado al agua; por lo tanto, se le denomina “bien de dominio hidráulico”; sin embargo, al no haberse aprobado resolución debidamente emitida por la entidad competente, respecto del área que ocupa la zona de esteros, no puede considerarse como un factor que rompa la continuidad en la determinación de la ZDR, conforme al numeral 4.3.2 literal d) de “El Lineamiento”;

25.- Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00029-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo de 2023 para la que se tuvo como base la Ficha Técnica n.º 00192-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de septiembre de 2022, que forma parte del expediente n.º 853-2021/SBNSDAPE correspondiente al procedimiento de Determinación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR);

26.- 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 pendiente menor de 5% (terreno llano), forma irregular, topografía plana, que recae parcialmente dentro de manglares, encontrándose desocupado;

27.- Que, el literal h) del artículo 6º de la Ley n.º 29338 – Ley de Recursos Hídricos dispone que la vegetación ribereña es un bien asociado al agua. Asimismo, el artículo 7º del mismo cuerpo normativo, en concordancia con el artículo 3º del Reglamento de la Ley n.º 29338 aprobado por Decreto Supremo n.º 001-2010-AG dispone que los bienes naturales asociados al agua constituyen bienes de dominio público hidráulico;

28.- Que, el literal d) del numeral 4.3.2 de “el Lineamiento” establece que los bienes de dominio hidráulico reconocidos y protegidos por normas especiales son factores antrópicos que rompen continuidad de la ZDR;

29.- Que, al no haberse aprobado resolución debidamente emitida por la entidad competente, respecto de la parte de “el predio” que ocupan los manglares, no puede considerarse como un factor que rompa la continuidad en la determinación de la ZDR;

30.- 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 0195-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de marzo de 2023; se concluye que el **predio del estado ZDR-TU-05-04 i)** no cuenta con antecedentes registrales; **ii)** no se superpone con: **a)** Patrimonio arqueológico o cultural, **b)** predios rurales o comunidades campesinas, **c)** zona urbana catastrada, **d)** faja marginal ni cuencas hidrográficas, **e)** derecho acuícola, **f)** zonas de áreas naturales protegidas y/o zonas de amortiguamiento, **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;

31.- 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 del estado ZDR-TU-05-04 de 108 604,72 m²**, 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”;

32.- 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 del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web. <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 942F622620

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo denominado “**predio del Estado ZDR TU-05-04**”, con un área de **108 604,72 m²**, ubicada al Sur de la Zona de Amortiguamiento del Santuario Nacional Manglares de Tumbes, aprox. A 1.7 Km de la Vía (RVV) – Emp. TU – 103 – El Bendito El Salto, al Oeste del C.P. Tres Ceibos y al Norte del C.P. Punta Jeli del distrito y provincia de Zarumilla del 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-05-04**”, con un área de **108 604,72 m²**.

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-05-04**” 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).

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 septiembre 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.