

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0303-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 4 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 1131-2022/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-06-09”**, con un área de **1 337,41 m²**, ubicado en la Isla del Amor, al norte del C.P. Puerto Pizarro y aproximadamente a 820 m. en dirección noreste a partir del muelle, distrito, provincia 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.° 29151 [\[1\]](#) (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA [\[2\]](#) (en adelante “el Reglamento”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.° 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.° 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 36° de “la Ley” en concordancia con el artículo 118° 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.° 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 “Directiva n.° 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^[4] (en adelante la “Ley de Playas”) y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 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 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^[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 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.º 1131-2022/SBNSDAPE, con la finalidad de evaluar de oficio el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de “el predio”, con un área de **1 337,41 m²**, ubicado en la Isla del Amor, al norte del C.P. Puerto Pizarro y aproximadamente a 820 m. en dirección noreste a partir del muelle, distrito, provincia y departamento de Tumbes, que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido;

15. Que, mediante Oficios nros.º 08621, 08622, 08623, 08624, 08625 y 08626-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 19 de octubre de 2022, se solicitó información a las siguientes entidades: 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, la Municipalidad Provincial de Tumbes, el Gobierno Regional de Tumbes, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP y al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI respectivamente; asimismo, a través de los Oficios nros.º 09537 y 09544-2022/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 16 de noviembre de 2022 y Oficio n.º 01939-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 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, al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI y al 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 01737-2022-SUNARP/ZRI/UREG/ORT (S.I. n.º 32557-2022), presentado el 01 de diciembre de 2022, 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 010861-2022-Z.R.N.º I-SEDE PIURA/UREG/CAT, determinando que “el predio” se superpone parcialmente con la partida n.º 11024285 sobre un área de 0.0710 ha., y sobre ámbito sin antecedente registral;

17. Que, el día 29 de diciembre de 2022, la Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 25 de noviembre de 2022 (S.I. n.º 35183-2022), elaborado en base al Informe Técnico n.º 010829-2022-Z.R.n.º I-Sede-Piura/UREG/CAT, determinando que “el predio”, se superpone parcialmente con la partida n.º 11024285 sobre un área de 11,73 m², y sobre ámbito sin antecedente registral;

18. Que, en ese contexto cabe señalar que la misma Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP, remitió dos informes técnicos que difieren entre sí en análisis y conclusión sobre el mismo predio en consulta, tal como se detalla en el decimosexto y decimoséptimo considerando; por lo que se procedió con la evaluación técnica, advirtiéndose que el proceso de reconstrucción o carga de data en razón a “el predio”, arroja información que difiere de los antecedentes registrales del entorno (título archivado), los mismos que han sido corroborados al tratarse de una partida vinculada a un predio estatal incorporado por esta Subdirección el año 2013, y se cuenta con la información cartográfica nativa que permite deslindar la observación de superposición, conforme se detalla en el Informe de Brigada n.º 00221-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo de 2023;

19. Que, mediante Oficios n.º 000994-2022-DSFL/MC (S.I. n.º 28062-2022) y n.º 001041-2022-DSFL/MC (S.I. n.º 29515-2022) presentados el 21 de octubre de 2022 y 03 de noviembre de 2022 respectivamente, 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;

20. Que, mediante Oficio n.º 643-2022/MPT-ALC (S.I. n.º 30055-2022) presentado el 09 de noviembre de 2022; la Municipalidad Provincial de Tumbes, remitió el Informe n.º 894-2022/EMUCSAC-G.O-DBBV-G del 25 de octubre de 2022, informando que sobre “el predio” no existe propiedad y/o posesión por parte de dicha comuna;

21. Que, mediante Oficio n.º D000471-2022-COFOPRI-OZTUMB (S.I. n.º 31490-2022) presentado el 22 de noviembre 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;

22. Que, mediante Oficio n.º 2017-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. n.º 33035-2022) presentado el 06 de diciembre de 2022; la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del MIDAGRI, a través del Informe n.º 0171-2022- MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR/wdps del 01 de diciembre 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;

23. Que, mediante Oficio n.º 08624-2022/SBN-DGPE-SDAPE con acuse de recibo del 19 (casilla electrónica) y 25 (mesa de partes virtual) de octubre de 2022 efectuada al Gobernador Regional de Tumbes y Oficio reiterativo n.º 01939-2023/SBN-DGPE-SDAPE con acuse de recibo del 15 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”;

24. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00030-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo de 2023 para la que se tuvo como base la Ficha Técnica n.º 00212-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de setiembre de 2022, que forma parte del expediente n.º 855-2021/SBNSDAPE de Determinación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR);

25. Que, durante la inspección de campo realizada el día 08 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 totalmente dentro de manglares, encontrándose desocupado;

26. 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;

27. 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;

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

29. 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 00221-2023/SBNDGPE-SDAPE del 31 de marzo de 2023; se concluye que “el predio” i) no cuenta con antecedentes registrales; ii) no se superpone con: a) Patrimonio arqueológico o cultural, b) predios rurales, c) zona urbana catastrada, d) faja marginal, ni cuencas hidrográficas, e) derecho acuícola, f) áreas catalogadas como áreas naturales protegidas, 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;

30. 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 **1 337,41 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”;

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 0336-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de abril 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-06-09**”, con un área de **1 337,41 m²**, ubicado en la Isla del Amor, al norte del C.P. Puerto Pizarro y aproximadamente a 820 m. en dirección noreste a partir del muelle, distrito, provincia 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-06-09**”, con un área de **1 337,41 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-06-09**” 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 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.