

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0338-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 25 de abril del 2023

**VISTO:**

El Expediente n.° 1130-2022/SBNSDAPE que sustenta los **PROCEDIMIENTOS DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO y la DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del terreno eriazado denominado “predio del Estado ZDR TU-06-07 con un área de **6 332, 97 m<sup>2</sup>**, ubicada en la Isla Del Amor, al norte del C.P. Puerto Pizarro y aproximadamente a 750 m en dirección noroeste a partir del muelle, en el 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<sup>[1]</sup> (en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.° 008-2021-VIVIENDA<sup>[2]</sup> (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<sup>[3]</sup> (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<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.º 1130-2022/SBNSDAPE, con la finalidad de evaluar de oficio el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de “el predio”, con un área de **6 332, 97 m<sup>2</sup>**, ubicada en la Isla Del Amor, al norte del C.P. Puerto Pizarro y aproximadamente a 750 m en dirección noroeste a partir del muelle, en el distrito, provincia y departamento de Tumbes que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido;

15.- Que, mediante Oficios n.º 08630, 08631, 08627, 08628, 08629, 08632 todos de fecha 19 de octubre de 2022 se solicitó información a las siguientes entidades: la Municipalidad Provincial de Tumbes; 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. Cabe mencionar que, mediante el Oficio n.º 01960-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo de 2022 y n.º 09538-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de noviembre de 2022, se reiteró a la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Tumbes y a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del MIDAGRI; a fin de determinar si “el predio” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

16.- Que, mediante Oficio n.º 01040-2022-DSFL/MC (S.I. n.º 29514-2022) 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 D000422-2022-COFOPRI-OZTUMB (S.I. n.º 28832-2022) 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 642-2022-MPT-ALC que contiene la Carta n.º 869-2022-EMUCSAC-GG-JADS sustentada en el Informe n.º 891-2022/EMUCSAC-G.O.-DDVB-G (S.I. n.º 30057-2022) presentado el 09 de noviembre 2022, la Empresa Municipal Urbanizadora y Constructora S.A.C. – EMUCSAC de la Municipalidad Provincial de Tumbes informó que no existe propiedad y/o posesión por parte de la Municipalidad Provincial de Tumbes;

19.- Que, mediante Oficio n.º 01732-2022-SUNARP/ZRI/UREG/ORT (S.I. n.º 32226-2022) presentado el 29 de noviembre de 2022, la Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 24 de noviembre de 2022, elaborado en base al Informe Técnico n.º 010860-2022-Z.R.NºI-SEDE PIURA/UREG/CAT, determinando que “el predio” se superpone parcialmente con la partida n.º 11024285 sobre un área de 0.3778 ha.;

20.- Que, mediante Oficio n.º 0292-2022-SUNARP/ZRI/UREG/ORT (S.I. n.º 32314-2022) presentado el 29 de noviembre de 2022, la Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 29 de noviembre de 2022, elaborado en base al Informe Técnico n.º 011369-2022-Z.R.NºI-SEDE PIURA/UREG/CAT, determinando que “el predio” se encuentra sobre un área sin antecedentes registrales;

21.- Que, en ese contexto, de acuerdo a lo indicado en el párrafo precedente, se advierte que al estar involucrado un (01) predio del Estado inscrito en la partida n.º 11024285 con CUS 79986, que ha sido incorporado por esta Subdirección en el año 2013, se cuenta con la información nativa de la poligonal. En ese sentido, esta área operativa tiene los insumos necesarios para refutar la observación de superposición del Certificado de Búsqueda Catastral del 25 de noviembre de 2022 elaborado en base al Informe Técnico n.º 010860-2022-Z.R.NºI-SEDE PIURA/UREG/CAT;

22.- Que, siendo ello así, al realizar la reconstrucción del polígono inscrito a favor del Estado con partida n.º 11024285 (CUS n.º 79986), con título archivado n.º 7467 del 09 de diciembre de 2013, se procedió a analizar las coordenadas para ubicar la supuesta superposición, pero tras el análisis **no se encontró ninguna área superpuesta**. Cabe indicar que dicha información técnica también se verificó con la revisión del Geocatastro (Plataforma web de la SBN). Por lo tanto, se concluye que el polígono en consulta (**ZDR-TU-06-07**), **se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales**, conforme se señala en el Certificado de Búsqueda Catastral del 29 de noviembre de 2022 elaborado en base al Informe Técnico n.º 011369-2022-Z.R.NºI-SEDE PIURA/UREG/CAT.

23.- Que, mediante Oficio n.º 2003-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. n.º 32848-2022) 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;

24.- Que, cabe mencionar que la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Agricultura no ha emitido respuesta al Oficio reiterativo n.º 01960-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de

marzo de 2023, notificado con fecha 17 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 el 28 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;

**25.-** Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00031-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de marzo de 2023 para la que se tuvo como base la Ficha Técnica n.º 00209-2022/SBN-DGPE-SDAPE<sup>[i]</sup> del 14 de septiembre de 2022, que forma parte del expediente n.º 855-2021/SBNSDAPE de Determinación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR);

**26.-** 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; además, cuenta con un terreno inundable que gana o pierde área según la marea del mar peruano. Asimismo, se evidenció que el precio se encuentra desocupado;

**27.-** Al respecto, se debe tener en cuenta el artículo 7º de la Ley n.º 29338 - Ley de Recursos Hídricos, que señala que constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley. Por su parte, el literal g) del numeral 1 del artículo 6º de la Ley señala como bien asociado al agua “*los terrenos ganados por causas naturales o por obras artificiales al mar, a los ríos, lagos, lagunas y otros cursos o embalses de agua*”. En ese sentido, las zonas inundables concuerdan con dichas características toda vez que el aumento o disminución del terreno dependerá de las condiciones climáticas que repercuten en la marea del mar; siendo esta una causa natural. Por tal razón, dicha área es considerada como un bien de dominio público hidráulico;

**28.-** Ahora bien, cabe precisar que el literal d) del numeral 4.3.2 de “el Lineamiento” establece que las áreas que integran ámbitos territoriales que tienen reconocimiento y protección legal especial debidamente aprobado con resolución por la entidad competente, constituyen factores antrópicos que rompen continuidad de la ZDR; siendo uno de ellos, el de los bienes de dominio público hidráulico. Sin embargo, siendo que en el presente caso (terreno ganado por causas naturales), al no haberse aprobado resolución debidamente emitida por la entidad competente, no puede considerarse como un factor que rompa la continuidad en la determinación de la ZDR;

**29.-** En ese sentido, con respecto al “**predio del estado ZDR-TU-06-07**”, se advierte la coexistencia entre la presente determinación de la zona de dominio restringido y la condición de bien de dominio público hidráulico del **terreno ganado por causas naturales** cuyo reconocimiento deriva de la misma Ley de Recursos Hídricos. Asimismo, se debe tener en cuenta que la ANA mediante el Oficio n.º 051-2021-ANA-AAA-JZ-ALA (S.I. 05371-2021, en respuesta al Oficio n.º 1232-2021/SBN-DGPE-SDAPE<sup>[ii]</sup>), no identificó el cuerpo de agua (terreno ganado por causas naturales) detectado en el presente informe lo cual se condice con lo verificado en el visor SNIRH;

**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 Brigada n.º 0316-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de abril 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 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 eriazo de **6 332, 97 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 0372-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 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-06-07**”, con un área de **6 332, 97 m<sup>2</sup>**, ubicada en la Isla Del Amor, al norte del C.P. Puerto Pizarro y aproximadamente a 750 m en dirección noroeste a partir del muelle, en el 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-06-07**”, con un área de **6 332, 97 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-06-07**” 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 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.

[7] Cabe mencionar que en la Ficha Técnica n.º 0209-2022/SBN-DGPE-SDAPE, se consignó como distrito y provincia a Zarumilla; sin embargo, verificada la información vectorial oficial sobre los límites distritales de la PCM, se tiene que el predio se encuentra dentro de la provincia y distrito de Tumbes. Es necesario indicar que se tomó como referencia el predio del Estado identificado con CUS N.º 79986 inscrito en la partida N.º 11024285 que colinda, según el cual, considera como distrito y provincia de Tumbes. Siendo ello así, se ha optado por uniformar la información de ubigeo, conforme consta en la Ficha Técnica n.º 00031-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de marzo de 2023.

[8] Cabe precisar que, mediante el Oficio n.º 1232-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero de 2021, se realizó la consulta al ANA, a fin de que se informe si el área de estudio se encuentra superpuesta con alguna faja marginal, cauce o desembocadura de los ríos al Océano Pacífico, en relación a la totalidad del Sector matriz TU-06 en la etapa de proceso cero, a cargo de la recopilación y procesamiento de información del procedimiento de determinación de la ZDR.