



RESOLUCIÓN N° 0341-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 1133-2022/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-06-11 con un área de **20 693,39 m²** , ubicado al noreste de Puerto Pizarro, a una distancia de 1.6 km, 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.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 1133-2022/SBNSDAPE, con la finalidad de evaluar de oficio el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de “el predio”, con un área de **20 693,39 m²**, ubicado al noreste de Puerto Pizarro, a una distancia de 1.6 km, distrito, provincia y departamento de Tumbes

que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido;

15.- Que, mediante Oficios n.º 08609, 08610, 08611, 08612, 08613 y 08614-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 19 de octubre de 2022; se solicitó información a las siguientes entidades: la Municipalidad Provincial de Zarumilla, 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, el Gobierno Regional de Tumbes y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP respectivamente. Cabe mencionar que, mediante los Oficios n.º 09535 y 09539-2022/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 16 de noviembre de 2022, se reiteró a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI y al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI respectivamente. Asimismo, con Oficio n.º 01952-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo de 2023, se solicitó información a la Dirección de Saneamiento de la Propiedad Rural - 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 01739-2022-SUNARP/ZRI/UREG/ORT (S.I. n.º 32561-2022), 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 010863-2022-Z.R.n.º I-SEDE PIURA/UREG/CAT, determinando que “el predio”, se superpone parcialmente con la partida n.º 04003294 sobre un área de 0.2480 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 35185-2022), elaborado en base al Informe Técnico n.º 010836-2022-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 29,36 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 el análisis técnico, considerándose el polígono de la partida n.º 04003294 sustraído del Plano de Diagnóstico n.º 2149-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de noviembre de 2022, antecedentes registrales (plano perimétrico y memoria descriptiva) vinculados a la partida n.º 11024285 y a la evaluación de la información cartográfica presentada en el Título Archivado n.º 1555; concluyéndose que el polígono de “el predio” no se superpone con las partidas n.º 04003294 (CUS n.º. 49699) y n.º 11024285 (CUS n.º 79986) del Gobierno Regional de Tumbes y el Estado Peruano respectivamente; en consecuencia, “el predio”, se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales; conforme se detalla en el Informe de Brigada n.º 00326-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril de 2023;

19.- Que, mediante Oficio n.º 234-2022-MPZ-SG-KAOZ (S.I. n.º 30815-2022), presentado el 15 de noviembre de 2022, la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Urbanismo y Catastro de la Municipalidad Provincial de Zarumilla, remitió el Informe n.º 794-2022-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;

20.- Que, mediante Oficio n.º 2011-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. n.º 33059-2022) presentado el 06 de diciembre 2022; la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del MIDAGRI, mediante el Informe n.º 0163-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR/wdps del 25 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 001032-2022-DSFL/MC (S.I. n.º 29241-2022), 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;

22.- Que, mediante Oficio n.º 08612-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Oficio reiterativo n.º 09539-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificados a través de la PIDE el 20 de octubre de 2022 y el 17 de

noviembre de 2022 respectivamente, se solicitó información al COFOPRI 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 56° de la Ley n.° 30230 y el numeral 6.1.2.4 de la “Directiva n.° DIR-00008-2021/SBN”;

23.- Que, mediante Oficio n.° 08613-2022/SBN-DGPE-SDAPE con acuse de recibo del 25 de octubre de 2022 efectuada al Gobernador Regional de Tumbes y Oficio reiterativo n.° 01952-2023/SBN-DGPE-SDAPE con acuse de recibo del 17 de marzo de 2023 efectuada a la 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 56° de la Ley n.° 30230 y el numeral 6.1.2.4 de la “Directiva n.° DIR-00008-2021/SBN”;

24.- Que, mediante Oficio n.° 051-2021-ANA-AAA JZ-ALA T (S.I. n.° 05371-2021) presentado el 03 de marzo 2021; la Administración Local de Agua Tumbes, Informó que el área de 2 072 835,83 m² (consulta realizada sobre todo el Sector TU-06) se ubica en cauces y deltas las cuales ayudan a descargar aguas de quebrada y de drenaje acuícola, en una parte ocupa línea de baja y alta marea;

25.- Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.° 00045-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de abril de 2023 para la que se tuvo como base la Ficha Técnica n.° 00214-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de septiembre de 2022, que forma parte del expediente n.° 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 eriazza, suelo arenoso, con pendiente menor de 5% (terreno llano), forma irregular, topografía plana; que recae totalmente dentro de manglares, encontrándose desocupado;

27.- Que, el artículo 5° de la Ley n.° 29338 - Ley de Recursos Hídricos, dispone que el agua, comprende entre otros a los humedales y “manglares”; asimismo, el literal h) del artículo 6° dispone que la vegetación ribereña (manglares) es un bien asociado al agua y el artículo 7° del mismo cuerpo normativo, en concordancia con el artículo 3° del Reglamento de la Ley n.° 29338, aprobado por Decreto Supremo n.° 001-2010-AG, señala que los bienes asociados al agua son bienes de dominio público hidráulico;

28.- 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 por resolución de la entidad competente, son factores antrópicos que rompen continuidad de la ZDR; siendo uno de ellos, el de los bienes de dominio público hidráulico. Sin embargo, corresponde diferenciar que para el presente caso, físicamente el predio está “totalmente” constituido por vegetación tipo “manglar”, y no corresponde a un área catalogada e identificable cartográficamente de mayor rango que conduzca a su reconocimiento mediante resolución debidamente emitida por la entidad competente, en ese sentido, al no encontrarse reconocida como tal, mediante resolución, no puede considerarse como un factor que rompa la continuidad en la determinación de la ZDR;

29.- Que, es preciso indicar que, a lo largo del borde costero norteño, la vegetación predominante son los “manglares”, y la misma es compatible con la Zona de Dominio Restringido, no generando rompimiento de continuidad, salvo excepción por declaración expresa a través de una resolución que la reconozca como tal; por lo que, se puede concluir que existe compatibilidad entre el bien de dominio público hidráulico (manglares) y la Zona de Dominio Restringido. Aunado a ello, debe tenerse presente, que la ANA mediante el Oficio n.° 051-2021-ANA-AAA-JZ-ALA T, no advirtió como un cuerpo de agua a los manglares, la misma que fue verificada en el Sistema de Información Geográfica de la Autoridad Nacional del Agua (ANA) – observatorio 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 de Brigada 00326-2023/SBNDGPE-SDAPE del 21 de abril de 2023; se concluye que “el predio” **i)** no cuenta con antecedentes registrales y, a su vez, **ii)** no se superpone con: a) ningún sitio arqueológico, zona arqueológica monumental ni sobre paisaje arqueológico, b) predio rural ni comunidades campesinas, c) predio formalizado por COFOPRI y/o zona urbana catastrada alguna, d) faja marginal, e) derechos acuícolas, f) áreas catalogadas como Áreas Naturales Protegidas y/o zonas de amortiguamiento, g) vías de carácter nacional, departamental y/o

vecinal, h) Sitios Ramsar; y i) 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 **20 693,39 m²**, de conformidad con el artículo 36° de "la Ley" en concordancia con el artículo 118° de "el Reglamento" y el artículo 2° del Decreto Supremo n.° 010- 2008-VIVIENDA; así como, lo establecido en "el Lineamiento" y la "Directiva n.° DIR00008-2021/SBN";

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "Texto Integrado del ROF de la SBN", la "Directiva n.° DIR-00008-2021/SBN", "Ley de playas", "el Reglamento de la Ley de Playas", "el Lineamiento", la Resolución n.° 005-2022/SBN-GG de fecha 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.° 0389-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 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-06-11**", con un área de **20 693,39 m²**, ubicado al noreste de Puerto Pizarro, a una distancia de 1.6 km, 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-06-11**", con un área de **20 693,39 m²**.

Artículo 3.- Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta a la Zona Registral N.° 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-06-11**" 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 y publíquese.-

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

[1] Aprobado por Decreto Supremo N.° 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.° 0214-2022/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.° 79986 inscrito en la partida N.° 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.° 00045-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de abril de 2023.