



RESOLUCIÓN N° 0343-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de abril del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 1150-2022/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-06-13**” con un área de **9 716,21 m²**, ubicado al noreste de Puerto Pizarro a una distancia de 1.6 km, distrito y provincia de Zarumilla, 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 Unico 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 abrió el Expediente n.º 1150-2022/SBNSDAPE, con la finalidad de evaluar de oficio el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de “el predio”, con **un área inicial de 9 758,35 m²**, ubicado al noreste de Puerto Pizarro a una distancia de 1.6 km, distrito y provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido;

15.- Que, mediante Oficios n.º 09018, 09027, 09028, 09029, 09030, 09031 y 09032-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de noviembre de 2022; se solicitó información a las siguientes entidades: a la Autoridad Nacional del Agua, a la Municipalidad Provincial de Zarumilla, el Gobierno Regional de Tumbes, 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, a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP y a la Dirección de Catastro

y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura respectivamente. Cabe mencionar que, mediante el Oficio n.º 09474-2022/SBN-DGPE-SDAPE 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. Asimismo, con Oficios n.º 01987 y 01988-2023/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 15 de marzo de 2023, se reiteró a la Dirección de Saneamiento de la Propiedad Rural - Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Tumbes y a la Municipalidad Provincial de Zarumilla; a fin de determinar si “el predio” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado;

16.- Que, mediante Oficio n.º 00040-2023-SUNARP/ZRI/UREG/ORT (S.I. n.º 00710-2023), presentado el 11 de enero de 2023, la Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 03 de enero de 2023, elaborado en base al Informe Técnico n.º 011814-2022-Z.R.n.º I-SEDE-PIURA/UREG/CAT del 06 diciembre de 2022, determinando que “el predio”, se superpone parcialmente con la partida n.º 11024285 sobre un área de 3,02 m², y sobre ámbito sin antecedente registral;

17.- Que, en atención a lo mencionado en el párrafo precedente, se realizó la reconstrucción del polígono de propiedad del Estado Peruano con partida n.º 11024285 (CUS n.º 79986) de la Oficina Registral de Tumbes, en base a su Título Archivado n.º 2013-7467 de fecha 09 de diciembre del 2013, la cual se encuentra en Datum PSAD 56, observándose una ligera superposición con “el predio” de 2,14 m²; asimismo, se procedió a verificar la configuración vectorial del polígono en consulta y se logró identificar que algunos vectores no concordaban con la línea paralela +200 metros de la LAM; por lo que, se hizo el recorte respectivo del área inicial quedando como resultado un **área final de 9 716,21 m²**, conforme se detalla en el Informe de Brigada n.º 00330-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de abril de 2023;

18.- Que, mediante Oficio n.º 0296-2022-ANA-AAA.JZ (S.I. n.º 33183-2022), presentado el 07 de diciembre de 2022, la Administración Local de Agua Tumbes, remitió el Informe Técnico n.º 0107-2022-ANA-AAA.JZ-ALA.T/ENRC del 30 de noviembre de 2022, informando que “el predio” recae en zona de estero, donde se conforma un islote ubicado en el sector de Puerto Pizarro; el cual es considerado como bien asociado al agua; por lo tanto, se le denomina “bien de dominio público hidráulico”;

19.- Que, mediante Oficio n.º 09027-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificado el 21 de diciembre de 2022 y Oficio reiterativo n.º 01988-2023/SBN-DGPE-SDAPE con acuse de recibo del 20 de marzo de 2023, se solicitó información a la Municipalidad Provincial de Zarumilla 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”;*

20.- Que, mediante Oficio n.º 09028-2022/SBN-DGPE-SDAPE con acuse de recibo del 07 de noviembre de 2022 (mesa de partes virtual) efectuada al Gobernador Regional de Tumbes y Oficio reiterativo n.º 01987-2023/SBN-DGPE-SDAPE con acuse de recibo del 17 de marzo de 2023, se solicitó información a la Dirección Regional de Agricultura - Dirección de Saneamiento de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Tumbes, 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”;*

21.- Que, mediante Oficio n.º 09029-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Oficio reiterativo n.º 09474-2022/SBN-DGPE-SDAPE notificados a través de la PIDE el 03 y 18 de noviembre de 2022 respectivamente, se solicitó información a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del MIDAGRI, 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”;*

22.- Que, mediante Oficio n.º D000445-2022-COFOPRI-OZTUMB (S.I. n.º 30392-2022) presentado el 11 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, no viene realizando procesos de formalización;

23.- Que, mediante Oficio n.º 001090-2022-DSFL/MC (S.I. n.º 31021-2022), presentado el 16 de noviembre de 2022, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, informó que no se encontró superposición con áreas arqueológicas;

24.- Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00056-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de abril de 2023 para la que se tuvo como base la Ficha Técnica n.º 00230-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de septiembre de 2022, que forma parte del expediente n.º 855-2021/SBNSDAPE de Determinación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR); asimismo, se 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: 810226M545

generó la Ficha Técnica (aclaratoria) n.º 00063-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 de abril de 2023;

25.- Que, durante la inspección de campo realizada el día 08 de agosto de 2022, se observó que “el predio” es de naturaleza eriaz, suelo arenoso, con pendiente menor de 5% (terreno llano), forma irregular, topografía plana; donde predomina la vegetación de tipo mangle, encontrándose desocupado;

26.- Que, debe tenerse presente, que la ANA mediante el Oficio n.º 0296-2022-ANA-AAA.JZ sustentado en el Informe Técnico n.º 0107-2022-ANA-AAA.JZ-ALA.T/ENRC (S.I. n.º 33183-2022), la Autoridad Administrativa del Agua – Jequetepeque Zarumilla informó que “el predio” recae sobre zona de estero, donde se conforma un islote ubicado en el sector de Puerto Pizarro; el cual es considerado como bien asociado al agua; por lo tanto, se le denomina bien de dominio público hidráulico;

27.- Que, el artículo 7º de la Ley n.º 29338 - Ley de Recursos Hídricos señala que constituyen bienes de dominio público hidráulico, sujetos a las disposiciones de la presente Ley, el agua enunciada en el artículo 5º y los bienes naturales asociados a esta señalados en el numeral 1 del artículo 6º. Por su parte, el numeral 4 y 5 del artículo 5º de la Ley señala al agua comprendida la que se encuentra en los esteros, manglares y humedales; mientras que el literal f) del numeral 1 del artículo 6º, respecto a los bienes asociados al agua, considera a las islas existentes. De ello, es que las islas, esteros y manglares son considerados 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 indicar que en el presente caso (islas, esteros y manglares), 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.- Que, es preciso indicar que existe una convivencia entre el bien de dominio público hidráulico (isla, estero y manglar) cuyo reconocimiento deriva de la misma Ley de Recursos Hídricos y la Zona de Dominio Restringido;

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 00330-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 24 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) faia marginal, c) derechos acuícolas, d) áreas catalogadas como Áreas Naturales Protegidas y/o zonas de amortiguamiento, e) predio rural ni comunidades campesinas, f) predio formalizado por COFOPRI y/o zona urbana catastrada alguna; y, g) 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 eriaz de **9 716,21 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 0393-2023/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 eriaz denominado “**predio del Estado ZDR TU-06-13**”, con un área de **9 716,21 m²**, ubicado al noreste de Puerto Pizarro a una distancia de 1.6 km, distrito y provincia de Zarumilla, 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 eriaz denominado “**predio del Estado ZDR TU-06-13**”, con un área de **9 716,21 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-06-13**” 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.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.