

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0446-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 22 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 1128-2022/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-08-04”** con un área de **122 350,47 m²**, ubicado al oeste de la Isla del Amor, noroeste de la Isla El Tanque y aproximadamente a 1.8 km al noroeste del C.P Puerto Pizarro, 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.° 256-2020-MGP/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.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 1128-2022/SBNSDAPE, con la finalidad de evaluar de oficio el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de “el predio”, con **un área inicial de 123 246,50 m²**, ubicado al oeste de la Isla del Amor, noroeste de la Isla El Tanque y aproximadamente a 1.8 km al noroeste del C.P Puerto Pizarro, distrito, provincia y departamento de Tumbes que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido;

15.- Que, mediante Oficios n.º 08546, 08547, 08548, 08549, 08550 y 08551-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 18 de octubre de 2022; se solicitó información a las siguientes entidades: al Gobierno Regional de Tumbes, a la Municipalidad Provincial de Tumbes, a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, a 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 Oficios n.º 09528 y 09540-2022/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 16 de noviembre de 2022, se reiteró a la Municipalidad Provincial de Tumbes y a la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI. Asimismo, con Oficio n.º 02100-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de marzo de 2023, se reiteró 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 D000416-2022-COFOPRI-OZTUMB (S.I. n.º 28826-2022) presentado el 26 de octubre 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;

17.- Que, mediante Oficio n.º 001034-2022-DSFL/MC (S.I. n.º 29408-2022), 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 encontrado superposición con áreas arqueológicas;

18.- Que, mediante Oficio n.º 1953-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR/DG (S.I. n.º 31964-2022) presentado el 25 de noviembre de 2022; el Director General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del MIDAGRI, remitió el Informe n.º 0155-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR/wdps del 22 de noviembre de 2022; a través del cual la mencionada entidad 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;

19.- Que, mediante Carta n.º 939-2022-EMUCSAC-GG-JADS (S.I. n.º 32233-2022) presentado el 29 de noviembre de 2022, el Gerente General de la Empresa Municipal Urbanizadora y Constructora S.A.C de la Municipalidad Provincial de Tumbes, remitió el Informe n.º 180-2022-MPT-EMUCSAC/GO-VCCJ del 08 de noviembre de 2022, a través del cual informó que sobre “el predio”, no existe propiedad y/o posesión por parte de dicha comuna;

20.- Que, mediante Oficio n.º 01865-2022-SUNARP/ZRI/UREG/ORT (S.I. n.º 34703-2022) presentado el 23 de diciembre de 2022, la Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 19 de diciembre de 2022, elaborado en base al Informe Técnico n.º 011375-2022-Z.R.n.º I-SEDE-PIURA/UREG/CAT del 24 noviembre de 2022, determinando que “el predio”, se superpone parcialmente con las partidas n.º 11026014 (1 290,27 m²) y n.º 11031831 (1 201,13 m²) y sobre ámbito sin antecedente registral;

21.- Que, en atención a lo mencionado en el párrafo precedente, se realizó la reconstrucción de los polígonos de propiedad del Estado con partidas n.º 11026014 (CUS n.º 89837) y n.º 11031831 (CUS n.º 129701); analizándose las coordenadas para ubicar las supuestas superposiciones, sin embargo, al realizar el análisis técnico; ya que esta Subdirección cuenta con los antecedentes registrales (plano perimétrico y memoria descriptiva) vinculados a las

mismas; no se encontró ninguna área superpuesta, por lo que, se concluye que “el predio” se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales;

22.- Que, según lo evaluado por el profesional técnico se identificó que algunos vectores del polígono en consulta no concordaban con la línea paralela +250 metros de la LAM, procediéndose a verificar y corregir la configuración vectorial; por ese motivo se realizó el recorte respectivo del área inicial, quedando como resultado un **área final de 122 350,47 m²**, el cual se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales, conforme se detalla en el Informe de Brigada n.º 00440-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo de 2023;

23.- Que, mediante Oficio n.º 08546-2022/SBN-DGPE-SDAPE con acuse de recibo del 25 de octubre de 2022 (mesa de partes virtual) efectuada al Gobernador Regional de Tumbes y Oficio reiterativo n.º 02100-2023/SBN-DGPE-SDAPE con acuse de recibo del 21 de marzo de 2023 efectuada a la Dirección Regional de Agricultura – Dirección de Saneamiento de la Propiedad Rural 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 00060-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril de 2023 para la que se tuvo como base la Ficha Técnica n.º 0161-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto de 2022, que forma parte del expediente n.º 858-2021/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 ribereña al mar con “presencia de manglar” y “terrenos inundables en su mayoría”, encontrándose desocupado;

26.- Que, el artículo 5º de la Ley n.º 29338 - Ley de Recursos Hídricos, dispone que el agua, comprende entre otros a los humedales y “manglares”; asimismo, el literal h) del artículo 6º dispone que la vegetación ribereña (manglares) es un bien asociado al agua y 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, señala que los bienes asociados al agua son bienes de dominio público hidráulico;

27.- Que, el artículo 7º de la Ley de Recursos Hídricos 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, el “terreno inundable” con el que cuenta “el predio” concuerda 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.- Que, 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 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 el predio cuenta con “presencia de manglar” y “terrenos inundables en su mayoría” y al no corresponder 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, no puede considerarse como un factor que rompa la continuidad en la determinación de la ZDR;

29.- Que, se debe tener en cuenta que la ANA mediante el Oficio n.º 051-2021-ANA-AAJZ-ALA T (S.I. 05371-2021, en respuesta al Oficio n.º 01232-2021/SBN-DGPE-SDAPE [\[7\]](#)), no identificó el cuerpo de agua (terreno ganado por causas naturales ni a los manglares), la misma que fue verificada en el Sistema de Información Geográfica de la Autoridad Nacional del Agua (ANA) – Geovisor;

30.- Que, es preciso indicar que existe una convivencia entre el bien de dominio público hidráulico (terreno ganado por causas naturales y manglares) cuyo reconocimiento deriva de la misma Ley de Recursos Hídricos y la Zona de Dominio Restringido;

31.- 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 00440-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de mayo 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) faja 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;

32.- 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 **122 350,47 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.° 0523-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de mayo 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-08-04**”, con un área de **122 350,47 m²**, ubicado al oeste de la Isla del Amor, noroeste de la Isla El Tanque y aproximadamente a 1.8 km al noroeste del C.P Puerto Pizarro, 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-08-04**”, con un área de **122 350,47 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-08-04**” 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 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 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-08 en la etapa de proceso cero, a cargo de la recopilación y procesamiento de información del procedimiento de determinación de la ZDR.