

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0566-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 8 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente n.º 1146-2022/SBNSDAPE que sustenta los **PROCEDIMIENTOS DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO y la DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del terreno eriazó denominado “predio del Estado TU-10-01 con un área de **312 922,66 m²**, ubicada a 3.6 kilómetros al noroeste del Centro Poblado Puerto Pizarro y al norte del estero Hondo del 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.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

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: 229831996U

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 1146-2022/SBNSDAPE, con la finalidad de evaluar de oficio el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de “el predio”, con un área de **312 922,67 m²**, ubicada a 3.6 kilómetros al noroeste del Centro Poblado Puerto Pizarro y al norte del estero Hondo del distrito, provincia y departamento de Tumbes que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido;

15. Que, mediante Oficios n.º 03265, 03267, 03268, 03269, 03272, 03273, 03274, 03279 todos del 24 de abril de 2023 se solicitó información a las siguientes entidades: la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Tumbes, la Agencia de Promoción de la Inversión Privada, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, la Autoridad Local de Tumbes de la Autoridad Nacional del Agua, a la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, respectivamente. Asimismo, mediante el Oficio n.º 03304-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2023 se solicitó información a la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Tumbes;

16. Que, mediante Oficio n.º 000357-2023-DSFL/MC (S.I. n.º 10771-2023) presentado el 03 de mayo de 2023, la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal – DSFL del Ministerio de Cultura, informó que “el predio” no se superpone con bien inmueble prehispánico;

17. Que, Oficio n.º D000109-2023-COFOPRI-OZTUMB (S.I. n.º 10647-2023) presentado el 02 de mayo de 2023; 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, Oficio n.º 00723-2023-SUNARP/ZRI/UREG/ORT (S.I. n.º 12316-2023 y 12097-2023) presentado el 17 de mayo de 2023, la Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 12 de mayo de 2023, elaborado en base al Informe Técnico n.º 004041-2022-Z.R.NºI-SEDE PIURA/UREG/CAT, determinando que “el predio” se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales;

19. Que, Oficio n.º 0110-2023/PROINVERSION/SG (S.I. n.º 11131-2023) presentado el 05 de mayo de 2023, PROINVERSION determinó que “el predio” se encuentra fuera de la zona de influencia del proyecto “Línea de Transmisión en 500 kV Subestación Piura Nueva – Frontera”;

20. Que, cabe mencionar que la Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Tumbes, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Tumbes y la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Desarrollo Agrario no han emitido respuesta a los oficios de consulta, habiéndose vencido el **plazo máximo de siete (07) días, el 23 de mayo de 2023**. Por lo tanto, se continuará con el análisis del procedimiento de primera inscripción de dominio y determinación de zona de dominio restringido;

21. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00087-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de mayo de 2023 actualizado con la Ficha Técnica n.º 0110-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de mayo de 2023;

22. Que, se advierte que posterior al levantamiento de información y verificación de datos en campo, se determinó un área final de **312 922,66 m²**;

23. Que, durante la inspección de campo realizada el día 19 de abril de 2023, se observó que “el predio” es de suelo arenoso, tiene pendiente baja (0%-10%), terreno llano, es de forma irregular, con topografía plana, de naturaleza eriaza. Se localiza en una zona variable, ribereña al mar formado por terrenos inundables que según la temporada del

año, gana o pierde área, según la marea del mar peruano. Además tiene presencia vegetación (matorrales);

24. Al respecto, se debe tener en cuenta el artículo 7° de la Ley n.° 29338 - Ley de Recursos Hídricos señala que constituyen bienes de dominio público hidráulico aquellos enunciados en artículo 5° y los bienes naturales asociados al agua señalados en el numeral 1 del artículo 6°;

25. Siendo ello así, el literal g) del numeral 1 del artículo 6° 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 del Estado TU-10-01** 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;

26. 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), no puede considerarse como un factor que rompa la continuidad en la determinación de la ZDR;

27. Que, con respecto al “**predio del estado TU-10-01**”, 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** y la **presencia inconstante de manglares** cuyo reconocimiento deriva de la misma Ley de Recursos Hídricos;

28. Que, asimismo, se debe tener en cuenta que la ANA mediante el Oficio N.° 052-2021-ANA-AAA-JZ-ALA (S.I. 05371-2021, en respuesta al Oficio N.° 1233-2021/SBN-DGPE-SDAPE [7]), no identificó los precitados bienes de dominio público hidráulicos detectados en el presente informe, lo cual se condice con lo verificado en el visor del Observatorio SNIRH;

29. Que, de la revisión del geovisor “**CATASTRO ACUÍCOLA – Sistema de Información Geográfica de PRODUCE**”, al 25 de mayo de 2023, se observó que el **predio del Estado “TU-10-01”** **No** recae sobre derechos acuícolas;

30. Que, de la revisión del geovisor “**GEOSERFOR – Geoportal de la Infraestructura de Datos Espaciales del SERFOR**” al 25 de mayo de 2023, se tiene que el predio del Estado “**TU-10-01**” **No** recae sobre Sitios Ramsar;

31. Que, de la revisión del geovisor “**GEO ANP - Visor de las Áreas Naturales Protegidas**”, al 25 de mayo de 2023, se tiene que el predio del Estado “**TU-10-01**” **No** recae sobre áreas catalogadas como Áreas Naturales Protegidas ni sobre Zonas de Amortiguamiento;

32. Que, de la revisión del geovisor “**SICAR – Sistema Catastral para Predios Rurales de MINAGRI**”, al 25 de mayo de 2023, se tiene que el predio del Estado “**TU-10-01**” **No** recae sobre ningún predio rural ni comunidades campesinas;

33. Que, de la revisión del geovisor “**GEO LLAQTA**”, al 25 de mayo de 2023, se tiene que el predio del Estado “**TU-10-01**” **No** recae sobre ningún predio formalizado por COFOPRI y/o zona urbana catastrada alguna;

34. Que, se procedió a realizar la descarga de la Información Espacial **SINAC (D.S. N.° 011-2016-MTC)** del portal institucional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones; por lo que, al contrastar el predio del Estado “**TU-10-01**” con dicha información espacial, se deduce que **no** se encuentra afectado por vías de carácter nacional, departamental o local alguna;

35. 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.° 0525-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de junio 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 **e)** derecho acuícola, **f)** zonas de áreas naturales protegidas y/o zonas de amortiguamiento **g)** predios formalizados o 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;

36. 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 **312 922,66 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.° 0660-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de junio de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo denominado “**predio del Estado TU-10-01**”, con un área de **312 922,66 m²**, ubicada a 3.6 kilómetros al noroeste del Centro Poblado Puerto Pizarro y al norte del estero Hondo del 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 TU-10-01**”, con un área de **312 922,66 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 TU-10-01**” 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 1233-2021/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-10 en la etapa de proceso cero, a cargo de la recopilación y procesamiento de información del procedimiento de determinación de la ZDR.