



RESOLUCIÓN N° 0572-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente n.° 1135-2022/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 TU-01-01** con un área de **3 769,44 m²** , ubicado a 2.3 kilómetros al lado noreste de la playa El Bendito, a la altura del faro Punta Capones; 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 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-VIVIENC ^[3] (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatral (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 1135-2022/SBNSDAPE, con la finalidad de evaluar de oficio el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de “el predio”, con un **área inicial de 3 769,45 m²**,

que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido;

15. Que, mediante Oficios n.º 08597, 08598, 08599, 08600, 08601, 08602-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 19 de octubre de 2022; se solicitó información a las siguientes entidades: 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, a la Municipalidad Provincial de Zarumilla, al Gobierno Regional de Tumbes y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP respectivamente. Cabe mencionar que, mediante Oficio n.º 09531-2022/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 Oficio n.º 02132-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 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 Oficios n.º 03118, 03119 y 03121-2023/SBN-DGPE-SDAPE todos del 19 de abril de 2023; se solicitó información a la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSION, al Ministerio de Transportes y Comunicaciones – MTC y a la Autoridad Nacional del Agua – ANA respectivamente; a fin de determinar si “el predio” era susceptible de ser incorporada a favor del Estado y aprobar la Zona de Dominio Restringido;

16. Que, mediante Oficio n.º D000420-2022-COFOPRI-OZTUMB (S.I. n.º 28831-2022) 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 001033-2022-DSFL/MC (S.I. n.º 29242-2022) 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;

18. Que, mediante Oficio n.º 228-2022-MPZ-SG-KAOZ (S.I. n.º 30811-2022) presentado el 15 de noviembre de 2022, la Secretaria General de la Municipalidad Provincial de Zarumilla, traslada el Informe n.º 793-2022-MPZ/SGATUyC-CMIE del 03 de noviembre de 2022, a través del cual la Sub Gerencia de Acondicionamiento Territorial, Urbanismo y Catastro, informó 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;

19. Que, mediante Oficio n.º 01742-2022-SUNARP/ZRI/UREG/ORT (32566-2022), 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 010865-2022-Z.R. n.º I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, determinando que “el predio” se superpone parcialmente con la partida n.º 02006064 sobre un área de 0.1992 ha., y sobre ámbito sin antecedente registral;

20. Que, mediante Oficio n.º 00043-2023-SUNARP/ZRI/UREG/ORT (S.I. n.º 00707-2023), presentado el 11 de enero de 2023, la Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 04 de enero de 2023, elaborado en base al Informe Técnico n.º 011667-2022-Z.R. n.º I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, determinando que “el predio”; se encuentra desplazado de su posición geográfica;

21. Que, en atención a lo mencionado en el decimonoveno y vigésimo considerando, se procedió con la evaluación técnica del polígono de la partida n.º 02006064 sustraído del Plano de Diagnóstico n.º 1386-2021/SBN-DGPE-SDAPE; así como, la información cartográfica presente en el Título Archivado n.º 1008 del 07.03.1985; concluyéndose que el polígono en consulta no se superpone con la partida n.º 02006064, ni se encuentra desplazado; en consecuencia, “el predio” en consulta, se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales; conforme se detalla en el Informe de Brigada n.º 00520-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de junio de 2023;

22. Que, cabe señalar que, debido al ajuste de coordenadas a 4 decimales, ocasionó la reducción del área en un 0.01 m², reduciendo el área inicial de “el predio” de 3 769,45 m² a un **área final de 3 769,44 m²**;

23. Que, mediante Oficio n.º 2032-2022-MIDAGRI-DVPSDA-DIGESPACR (S.I. n.º 33064-2022) presentado el 06 de diciembre de 2022; el Director General de Saneamiento de la Propiedad

Agraria y Catastro Rural del MIDAGRI, remitió el Informe n.º 0165-2022-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR/wdps del 25 de noviembre de 2022; a través del cual 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, mediante Oficio n.º 08601-2022/SBN-DGPE-SDAPE con acuse de recibo del 25 de octubre de 2022, efectuada al Gobernador Regional de Tumbes y Oficio reiterativo n.º 02132-2023/SBN-DGPE-SDAPE con acuse de recibo del 23 de marzo de 2023 efectuada a la DSPR.DRA, ambos notificados a través de la mesa de partes virtual; 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”;

25. Que, mediante Oficio n.º 106-2023/PROINVERSION/SG (S.I. n.º 10247-2023) presentado el 26 de abril de 2023, el Secretario General (e) de PROINVERSION traslada los siguientes documentos: i) con relación a los proyectos de Obras por Impuestos remite el Memorandum n.º 173-2023/DID del 24 de abril de 2023 elaborado por la Dirección de Inversiones Descentralizadas informando que no existe en ejecución ningún proyecto de Obras por Impuestos de titularidad del Gobierno Regional, Municipalidades Distritales o Provinciales, y ii) con relación a los proyectos de Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos remite el Memorando n.º 7-2023/DPP/EL.11 del 25 de abril de 2023 elaborado por la Dirección de Portafolio de Proyectos informando que “el predio” se encuentra fuera de la zona de Influencia del proyecto “Línea de Transmisión de 500 kV Subestación Piura Nueva – Frontera”;

26. Que, mediante Oficio n.º 03119-2023/SBN-DGPE-SDAPE notificado a través de la PIDE el 19 de abril de 2023; se solicitó información a la Dirección de Disponibilidad de Predios del MTC 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”;

27. Que, mediante Oficio n.º 0134-2023-ANA-AAA.JZ-ALA.T (S.I. n.º 12587-2023), presentado el 19 de mayo de 2023, la Administración Local de Agua Tumbes, remitió el Informe Técnico n.º 0046-2023- ANA-AAA.JZ-ALA.T/ASMG del 04 de mayo de 2023, informando que “el predio”, no se encuentra superpuesta con alguna faja marginal ni cauce de río, tampoco con bienes de dominio público hidráulicos estratégicos;

28. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica n.º 00097-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de mayo de 2023 para la que se tuvo como base la Ficha Técnica n.º 0133-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de agosto de 2022, que forma parte del expediente n.º 844-2021/SBNSDAPE de Determinación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR);

29. Que, durante la inspección de campo realizada el día 09 de agosto de 2022, se observó que “el predio” es de naturaleza eriaza ribereña al mar, forma irregular, topografía plana, suelo arenoso, terreno llano, con presencia de ciperáceas y gramíneas, encontrándose desocupado;

30. Que, a través del geovisor Catastro Acuícola “Sistema de Información Geográfica de PRODUCE”, se observó que “el predio” recae sobre un (01) Banco Natural denominado “Conchas Negras y Cangrejo de Manglar”. Al respecto, cabe señalar que, el concepto de Banco Natural se refiere a un área geográfica en el que coexisten varias especies de invertebrados marinos que tienen una importancia económica; sin embargo, su delimitación no constituye derechos acuícolas;

31. Que, asimismo, del Geovisor ANP - Visor de las Áreas Naturales Protegidas de SERNANP, se visualizó que “el predio”, recae totalmente sobre la zona de amortiguamiento del área natural protegida “Los Manglares de Tumbes”. Al respecto, mediante el Oficio n.º 05468-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de julio de 2022, se solicitó el pronunciamiento sobre la condición de las áreas naturales protegidas y las zonas de amortiguamiento a SERNANP, siendo esto así, que a través del Oficio n.º 1676-2022-SERNANP-DGANP del 25 de julio de 2022 (S.I. n.º 19923-2022), remitió la información requerida, de la cual se puede advertir de los datos consignados que la Zona de Amortiguamiento no constituye obstáculo para continuar en la determinación de la Zona de Dominio Restringido; ya que las zonas de amortiguamiento son áreas de tratamiento especial que garantiza la conservación del área natural protegida;

32. 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 00520-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de junio 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 ni cauce de río, tampoco con bienes de dominio público hidráulicos estratégicos, **c)** derechos acuícolas, **d)** áreas catalogadas como Áreas Naturales Protegidas, **e)** predio rural ni comunidades campesinas, **f)** predio formalizado por COFOPRI y/o zona urbana catastrada alguna; **g)** vías de carácter nacional, departamental y/o vecinal, **h)** ningún proyecto de Obras por Impuestos ni zona de Influencia de ningún proyecto; 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;

33. 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 eriazó de **3 769,44 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.° 0711-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de junio de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazó denominado “**predio del Estado TU-01-01**”, con un área de **3 769,44 m²**, ubicado a 2.3 kilómetros al lado noreste de la playa El Bendito, a la altura del faro Punta Capones; 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 eriazó denominado “**predio del Estado TU-01-01**”, con un área de **3 769,44 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 TU-01-01**” 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.° 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, con dicho Oficio también se consultó sobre el **Sector TU-01**.