



**RESOLUCIÓN N° 0621-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 27 de junio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 1199-2022/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-22-01** con un área de **221,53 m<sup>2</sup>** , ubicada a la altura del km 234 de la carretera Panamericana Norte, al noreste del A.H. Las Malvinas, colindante a terrenos agrícolas y aproximadamente a 146,33 m de una trocha carrozable de acceso a la playa, en el distrito de La Cruz, 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-VIVIEND, [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 aperturó el Expediente N.º 1199-2022/SBNSDAPE, con la finalidad de evaluar de oficio el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de “el predio”, con un área de **221,53 m<sup>2</sup>**, ubicada a la altura del km 234 de la carretera Panamericana Norte, al noreste del A.H. Las Malvinas, colindante a terrenos agrícolas y aproximadamente a 146,33 m de una trocha carrozable de acceso a la playa, en el distrito de La Cruz, provincia y departamento de Tumbes que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido;

15. Que, mediante Oficios N.º 09110, 09111, 09112, 09113, 09116, 09117, 09118-2022/SBN-DGPE-SDAPE todos del 04 de noviembre de 2022 se solicitó información a las siguientes entidades: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP,

Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Dirección Regional de Agricultura – DRA del Gobierno Regional de Tumbes y Municipalidad Distrital de La Cruz, respectivamente. Asimismo, mediante el Oficio N.º 02327, 02328 y 02329-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de abril de 2023 se solicitó información a la Municipalidad Distrital de La Cruz, COFOPRI y DRA;

16. Que, mediante Oficio N.º 01051-2022-DSFL/MC (S.I. N.º 29800-2022) presentado el 07 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 observado monumento arqueológico prehispánico;

17. Que, mediante Oficio N.º 729-2022/MTP-ALC sustentado en el Informe N.º 842-2022/MPT-GR/SFEV (S.I. N.º 34431-2022) presentado el 21 de diciembre de 2022, **la Subgerencia de Administración Tributaria** y mediante Oficio N.º 077-2023/MPT-ALC sustentado en el Informe N.º 05-2023-MPT/GR-PGMB (S.I. 01636-2023), **la Gerencia de Rentas**, ambos de la Municipalidad Provincial de Tumbes informaron que el predio “TU-22-01” se encuentra ubicado en la jurisdicción del distrito de La Cruz y no se encuentra registrado en el Sistema Informático de Rentas;

18. Que, Oficio N.º 025-2023-EMUCSAC-JADS-GG sustentado en el Informe N.º 080-2023/EMUCSAC-G.O-DBV-G (S.I. N.º 04864-2023) presentado el 27 de febrero de 2023, la Empresa Municipal Urbanizadora y Constructora S.A.C. – EMUCSAC de la Municipalidad Provincial de Tumbes informó que el predio “TU-22-01” se superpone parcialmente con las partidas N.º 11039664 y 11006280 de la Oficina Registral de Tumbes;

19. Que, mediante la S.I. N.º 35180-2022 presentado el 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, elaborado en base al Informe Técnico N.º 010998-2022-Z.R.N.º I-SEDE PIURA/UREG/CAT, determinando que “*el predio se encuentra sobre un área sin antecedentes registrales y en el ámbito de la zona de dominio restringido*”;

20. Que, se advierte que, de la revisión de la Base Gráfica Única SBN del SINABIP y geoportal SBN - web Jmap, se observó que el “**predio del Estado TU-22-01**” colinda con las partidas N.º 11006280 con CUS N.º 49706 que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 04000391 con CUS N.º 52670 y N.º 11039664 que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11021821 con CUS N.º 94813, ambas a favor de la Municipalidad Provincial de Tumbes;

21. Que, al realizarse la reconstrucción de los polígonos colindantes en base a los títulos archivados N.º 2005-00002099 del 28 de abril de 2005 de la partida 11006280 y N.º 2012-00006255 del 24 de octubre de 2012 de la partida N.º 11021821, se observó que el **predio del Estado TU-22-01 se encuentra libre de superposiciones**, corroborando dicha información técnica con el contenido del CBC señalado;

22. Que, mediante Oficio N.º 0037-2023-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.º 00788-2023) presentado el 12 de enero de 2023; la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del MIDAGRI recomendó que se realice 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;

23. Que, **la Municipalidad Distrital de La Cruz** no ha emitido respuesta al Oficio N.º 02327-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de noviembre de 2022, notificado el 11 de noviembre de 2022; **COFOPRI** no ha emitido respuesta al Oficio N.º 02328-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo de 2023, notificado el 24 de marzo de 2023 y la **DRA del Gobierno Regional de Agricultura** no ha emitido respuesta al Oficio N.º 02329-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo de 2023, notificado el 24 de marzo de 2023, según los cuales, se le otorgó un plazo máximo de siete (07) días hábiles. Por lo tanto, considerando que dicho plazo máximo venció el 04 de abril de 2023, se continuará con el procedimiento de primera inscripción de dominio y determinación de zona de dominio restringido;

24. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica N.º 00062-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 21 de abril de 2023 para la que se tuvo como base la Ficha Técnica N.º 0197-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de septiembre de 2022, que forma parte del expediente N.º 874-2021/SBNSDAPE de Determinación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR);

25. Que, durante la inspección de campo realizada el día 11 de agosto de 2022, se observó que “el predio” es de suelo arenoso con pendiente menos a 5% (terreno llano), de forma irregular, con topografía plana y de naturaleza eriza;

26. Que, de la revisión del geovisor **SIGDA** “Sistema de Información Geográfica de Arqueología”, al 01 de junio de 2023, se advierte que el predio del Estado “TU-22-01” **no** recae sobre ningún área declarada como Patrimonio Arqueológico o Cultural;

27. Que, de la revisión del geovisor **OBSERVATORIO SNIRH** “Sistema de Información Geográfica de la Autoridad Nacional del Agua (ANA)”, al 01 de junio de 2023, se tiene que sobre el predio del Estado “TU-22-01” **no** recae faja marginal, ni cuencas hidrográficas;

28. Que, de la revisión del geovisor “**CATASTRO ACUÍCOLA – Sistema de Información Geográfica de PRODUCE**”, al 01 de junio de 2023, se observó que el predio del Estado “TU-22-01” **no** recae sobre derecho acuícola existente;

29. Que, de la revisión del geovisor “**GEOSERFOR – Geoportal de la Infraestructura de Datos Espaciales del SERFOR**” al 01 de junio de 2023, se tiene que el predio del Estado “TU-22-01” **No** recae sobre Sitios Ramsar;

30. Que, de la revisión del **GEO ANP - Visor de las Áreas Naturales Protegidas**”, al 01 de junio de 2023, se tiene que el predio del Estado “TU-22-01” **No** recae sobre áreas catalogadas como Áreas Naturales Protegidas;

31. Que, de la revisión del geovisor “**SICAR – Sistema Catastral para Predios Rurales de MINAGRI**”, al 01 de junio de 2023, se tiene que el predio del Estado “TU-22-01” **No** recae sobre ningún predio rural ni comunidades campesinas;

32. Que, de la revisión del geovisor “**GEO LLAQTA**”, al 01 de junio de 2023, se tiene que el predio del Estado “TU-22-01” **No** recae sobre ningún predio formalizado por COFOPRI y/o zona urbana catastrada alguna;

33. Que, se procedió a realizar la descarga de la Información Espacial **SINAC (D.S. N.º 011-2016-MTC)** del portal institucional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones; por lo que, al contrastar el predio del Estado “**TU-22-01**” con dicha información espacial, se deduce que **no** se encuentra afectado por vías de carácter nacional, departamental o local alguna;

34. 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.º 00636-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 26 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;

35. 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 **221,53 m<sup>2</sup>**, 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 0752-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 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-22-01**” con un área de **221,53 m<sup>2</sup>** ubicada a la altura del km 234 de la carretera Panamericana Norte, al noreste del A.H. Las Malvinas, colindante a terrenos agrícolas y aproximadamente a 146,33 m de una trocha carrozable de acceso a la playa, en el distrito de La Cruz, 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-22-01**” con un área de **221,53 m<sup>2</sup>**.

**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-22-01” 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](http://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.