

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0634-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 28 de junio del 2023

VISTO:

El Expediente N.º 1191-2022/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-06-08** con un área de **4 805,72 m²** ubicada en la Isla Del Amor, al norte del C.P. Puerto Pizarro y aproximadamente a 800 m en dirección noroeste a partir del muelle 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-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 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.° 256-2020MGP/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 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 1191-2022/SBNSDAPE, con la finalidad de evaluar de oficio el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de “el predio”, con un área de **4 805,72 m²** ubicada en la Isla Del Amor, al norte del C.P. Puerto Pizarro y aproximadamente a 800 m en dirección noroeste a partir del muelle del distrito, provincia y departamento de Tumbes que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido;

15. Que, mediante Oficios N.º 09009, 09010, 09011, 09012, 09013 y 09014 todos del 02 de noviembre de 2022 se solicitó información a las siguientes entidades: Municipalidad Provincial de Tumbes, Dirección Regional de Agricultura – DRA del Gobierno Regional de Tumbes, 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, respectivamente. Asimismo, mediante los Oficios N.º 01965, 01973-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo de 2023 y Oficio N.º 02022-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de marzo de 2023, se reiteró información a la DRA, la Municipalidad Provincial de Tumbes y COFOPRI, 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 01049-2022-DSFL/MC (S.I. N.º 29769-2022) 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 D000443-2023-COFOPRI-OZTUMB (S.I. N.º 30404-2022) 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 dicha entidad; asimismo, indicó que la Oficina Zonal – Tumbes de COFOPRI no viene realizando procesos de formalización sobre “el predio”;

18. Que, mediante las S.I. N.º 34701 y 34702-2022 presentadas el 23 de diciembre de 2022 la Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP, remitieron los Certificados de Búsqueda Catastral del 19 y 21 de diciembre; respectivamente, basados en los Informes Técnicos N.º 011735 y 011900-2022-Z.R.N.º I-SEDE PIURA/UREG/CAT; respectivamente, determinando que “el predio” se superpone parcialmente con la partida N.º 11024285 sobre un área de 12,09 m² y sobre ámbito sin antecedente registral;

19. Que, se advierte que el **predio del Estado TU-06-08** recae parcialmente sobre un predio de propiedad del Estado inscrito en la partida N.º 11024285 que cuenta con CUS n.º 79986 en 12,09 m². En ese sentido, es necesario mencionar que al solicitar el CBC se presentó documentación técnica del polígono en consulta en coordenadas datum WGS 84. Siendo ello así, en atención a que el Área de Catastro de la Oficina Registral de Tumbes advirtió que el predio se superpone con la partida N.º 11024285 (CUS N.º 79986); se realizó la reconstrucción del polígono inscrito bajo el título archivado N.º 2013-7467 del 09 de diciembre del 2013, observándose que cuenta con coordenadas UTM en el datum PSAD 56;

20. Que, al existir dos polígonos con sistemas de coordenadas distintos, el Área de Catastro realizó la conversión del **predio del Estado TU-06-08** de datum WGS84 a PSAD56, generando una incongruencia técnica e incurriendo en un error involuntario. Sin perjuicio de ello, cabe precisar que esta Subdirección cuenta con los antecedentes registrales de la partida N.º 11024285, desestimando el contenido de los CBC's precitados, ya que no se superpone al polígono **TU-06-08**;

21. Que, se determinó que el **predio del Estado TU-06-08** es un área sin antecedentes registrales; asimismo, se ubica entre la partida N.° 11024285 (CUS N.° 79986) y la línea paralela a 50 metros de la LAM. Tomando en referencia lo antes mencionado, se procedió a generar las coordenadas del polígono en consulta en datum PSAD 56, considerando el polígono inscrito antes mencionado. Al respecto, cabe añadir que no existe un método oficial para la conversión de datum; por ello, al evaluar el polígono en consulta, en el CBC se detectó una posible superposición del **predio del Estado TU-06-08** con la partida N.° 11024285;

22. Que, se deja constancia que al estar involucrado un predio del Estado incorporado por esta Subdirección en el año 2013, se cuenta con la información nativa de la poligonal. En ese sentido, se advierte que esta área operativa tiene los insumos necesarios para refutar la observación de superposición de los CBC's precitados. Por lo tanto, se verifica que el **predio del Estado TU-06-08** se encuentra libre de superposiciones y sin antecedentes registrales;

23. Que, mediante Oficio N.° 963-2023/GOB.REG.TUMBES-GGR.SGR-SG sustentado en el Informe Técnico N.° 143-2023-GOB.REG.TUMBES-DRAT-DSPR-RBG-EGG (S.I. N.° 10299-2023) presentado el 26 de abril de 2023; la Dirección de Saneamiento de la Propiedad Rural de la Dirección Regional de Agricultura de Tumbes emitió respuesta al Oficio N.° 01965-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 14 de marzo de 2022 recomendando que el **predio del Estado "TU-06-08"** no se encuentra superpuesto con expedientes administrativos de terrenos eriazos solicitados con anterioridad. Asimismo, dicho predio no se encuentra superpuesto con los Proyectos de Irrigación de la Margen Derecha del río Tumbes y Proyecto Especial Binacional Puyango Tumbes. La entidad precisó que la base gráfica se encuentra en constante actualización;

24. Que, mediante Oficio N.° 0026-2023-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.° 00775-2023) 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;

25. Que, mediante Oficio N.° 106-2023/PROINVERSION/SG (S.I. N.° 10247-2023) presentado el 26 de abril de 2023; la Secretaría General de PROINVERSION indicó que el predio del **Estado TU-06-08** se encuentra fuera de la zona de Influencia del proyecto "Línea de Transmisión en 500 kV Subestación Piura Nueva – Frontera";

26. Que, mediante Oficio N.° 5790-2023-MTC/19.03 (S.I. N.° 12586-2023) presentado el 14 de junio de 2023; la Dirección de Disponibilidad de Predios del MTC indicó que el **predio del Estado "TU-06-08"** no transcurre por las trayectorias de las Rutas registradas en el clasificador de Rutas del SINAC (D.S. 011-2016-MTC);

27. Que, mediante Oficio N.° 0026-2023-MIDAGRI-DVPSDA/DIGESPACR (S.I. N.° 12586-2023) presentado el 19 de mayo de 2023; la Autoridad Local del Agua de Tumbes indicó que el **predio del Estado "TU-06-08"** se superpone con isla y estero, siendo bienes asociados al agua; por lo tanto, son bienes de dominio público hidráulico;

28. Que, el día 13 de junio de 2023, en la sede de SBN se llevó a cabo la Mesa de Trabajo con los representantes de diversas entidades, entre ellas, del ANA para fijar acuerdos en relación al procedimiento de zona de dominio restringido. En ese sentido, se acordó que **la SBN procederá con los procedimientos de ZDR y Primera Inscripción de dominio sobre áreas donde existan cuerpos de agua u otras condiciones de bien de dominio público, sea que se encuentren delimitados o no o que cuenten con reconocimiento oficial;**

29. Que, por tanto, mediante la presente resolución se deja constancia de la convivencia entre la condición de bien de dominio público hidráulico de la **isla y estero** superpuestos con los procedimientos de determinación de la zona de dominio restringido y primera inscripción de dominio, correspondiente al **predio del Estado TU-06-08** a fin de coadyuvar su protección registral como bienes del Estado y, sin perjuicio de la aplicación de la legislación especial a cada uno de dichos supuestos y las competencias que correspondan a cada sector;

30. Que, por otro lado, mediante la **Municipalidad Provincial de Tumbes** no ha emitido respuesta al Oficio N.° 01973-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de marzo de 2023, notificado el 27 de marzo de

2023; según el cual se le otorgó un plazo de siete (07) días hábiles. Por lo tanto, considerando que dicho plazo máximo venció el 05 de abril de 2023, se continuará con el procedimiento de primera inscripción de dominio y determinación de zona de dominio restringido;

31. Que, con la finalidad de elaborar el Informe Técnico Legal, se elaboró la Ficha Técnica N.º 0210-2022/SBN-DGPE-SDAPE actualizada en la Ficha Técnica N.º 0119-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de junio de 2023, que forma parte del expediente N.º 855-2021/SBNSDAPE de Determinación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR);

32. 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 eriazas;

33. Que, de la revisión del geovisor **SIGDA** “Sistema de Información Geográfica de Arqueología”, al 23 de junio de 2023, se advierte que el predio del Estado “TU-06-08” no recae sobre ningún área declarada como Patrimonio Arqueológico o Cultural;

34. Que, de la revisión del geovisor **OBSERVATORIO SNIRH** “Sistema de Información Geográfica de la Autoridad Nacional del Agua (ANA)”, al 23 de junio de 2023, se tiene que sobre el predio del Estado “TU-06-08” no recae faja marginal, ni cuencas hidrográficas;

35. Que, de la revisión del geovisor “**CATASTRO ACUÍCOLA – Sistema de Información Geográfica de PRODUCE**”, al 23 de junio de 2023, se observó que el predio del Estado “TU-06-08” no recae sobre derecho acuícola existente;

36. Que, de la revisión del geovisor “**GEOSERFOR – Geoportal de la Infraestructura de Datos Espaciales del SERFOR**” al 23 de junio de 2023, se tiene que el predio del Estado “TU-06-08” No recae sobre Sitios Ramsar;

37. Que, de la revisión del **GEO ANP - Visor de las Áreas Naturales Protegidas**”, al 23 de junio de 2023, se tiene que el predio del Estado “TU-06-08” No recae sobre áreas catalogadas como Áreas Naturales Protegidas;

38. Que, de la revisión del geovisor “**SICAR – Sistema Catastral para Predios Rurales de MINAGRI**”, al 23 de junio de 2023, se tiene que el predio del Estado “TU-06-08” No recae sobre ningún predio rural ni comunidades campesinas;

39. Que, de la revisión del geovisor “**GEO LLAQTA**”, al 23 de junio de 2023, se tiene que el predio del Estado “TU-06-08” No recae sobre ningún predio formalizado por COFOPRI y/o zona urbana catastrada alguna;

40. 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-06-08**” con dicha información espacial, se deduce que no se encuentra afectado por vías de carácter nacional, departamental o local alguna;

41. 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 00657-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 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;

42. 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 **4 805,72 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.° 0763-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 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-06-08**", con un área de **4 805,72 m²**, ubicada en la Isla Del Amor, al norte del C.P. Puerto Pizarro y aproximadamente a 800 m en dirección noroeste a partir del muelle 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-06-08**" con un área de **4 805,72 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-06-08**" 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.