

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0768-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 15 de agosto del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.° 1223-2022/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-22-03"** con un área de **129,77 m<sup>2</sup>**, ubicado al sur de la playa Las Balsas, al norte del C.P. Los Cerezos y aproximadamente a 400 m suroeste de una vía sin asfaltar de acceso a la playa, 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.° 29151<sup>[1]</sup> (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA<sup>[2]</sup> (en adelante "el Reglamento de la Ley");
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<sup>[3]</sup> (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 "la Directiva");

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<sup>[4]</sup>, (en adelante “la Ley de Playas”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 050-2006-EF<sup>[5]</sup> (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), se declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece la 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 “la 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, son requisitos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido de conformidad al subnumeral 4.2. de “El Lineamiento”, los siguientes: **a)** En la zona donde se pretende determinar la ZDR debe existir una LAM debidamente aprobada por 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 Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI resolvió aprobar el Estudio de Determinación de la línea de más Alta Marea (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 del departamento de Tumbes;

10. Que, el artículo 2° del Decreto Supremo N.° 010-2008-VIVIENDA<sup>[6]</sup>, 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, conforme a lo establecido en el artículo 118.2 de “el Reglamento de la Ley”, 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 Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante “la DICAPI”);

12. Que, la Séptima Disposición Complementaria Final de “la Directiva” 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”, 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, al impulsarse de oficio los presentes procedimientos, como parte del diagnóstico técnico legal a realizarse, se identificó al predio del Estado “TU-22-03” con un área de **129,77 m<sup>2</sup>**, ubicado al sur de la playa Las Balsas, al norte del C.P. Los Cerezos y aproximadamente a 400 m suroeste de una vía sin asfaltar de acceso a la playa, distrito de La Cruz, provincia y departamento de Tumbes;

15. Que, a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio”, se solicitó información a la Oficina Registral de Tumbes de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, respecto

del predio del Estado "TU-22-03", la misma que mediante las S.I.s Nros.° 10595-2023, 10822-2023, 11324-2023, 11638-2023, 12061-2023 y 12321-2023, la Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP, remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 24 de abril de 2023, elaborado en base al Informe Técnico N.° 003391-2023- Z.R. N.° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, determinando que el predio reconstruido en la Base Gráfica Registral de Tumbes se superpone totalmente con el predio inscrito en la partida N.° 04000391. Asimismo, **el predio reconstruido se encuentra (gráficamente) en el ámbito de la zona de dominio restringido** que comprende el Art. N.° 02 de la Ley de Playas N.° 26856;

16. Frente a la circunstancia advertida por la Oficina Registral de Tumbes, y a efectos de corroborar la información remitida, profesionales de esta Subdirección efectuaron la reconstrucción del polígono del predio inscrito en la partida N.° 04000391 del Registro de Predios de Tumbes, en mérito al plano que contiene el título archivado N.° 2019 del 03 de junio de 1994 (S.I. N.° 11971-2023), que corresponde a la inmatriculación del referido predio, advirtiéndose que dicho plano no cuenta con cuadro de datos técnicos, motivo por el cual, se utilizó el grillado disponible del plano para digitalizar y ubicar la poligonal espacialmente, considerando las hojas cartográficas Nros.° 8 b-I-NE (San Isidro) escala 1/25000 y 8-b (Zorritos) escala 1/100 000; determinándose que **el polígono reconstruido se encontraba desplazado respecto del polígono aportado en la base gráfica registral**, siendo dicha evaluación técnica plasmada en el Informe de Brigada N.° 00530-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de mayo de 2023.

17. Tomando en cuenta la evaluación precitada, mediante el Oficio N.° 05129-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 03 de julio de 2023 se solicitó a la Zona Registral I - Sede Piura **efectuar el control de calidad al polígono aportado en la base gráfica registral correspondiente al predio inscrito en la partida N.° 04000391**, con la finalidad de determinar la ubicación real del referido predio, siendo dicha solicitud atendida con el Oficio N.° 00191-2023-SUNARP/ZRI/UREG (S.I. N.° 19915-2023) mediante el cual trasladó el Informe N.° 00051-2023-SUNARP/ZRI/UREG/CAT de fecha 20 de julio de 2023 donde se indicó que **realizado el control de calidad y actualización de la base gráfica registral, se contrastó el polígono reconstruido (predio del Estado "TU-22-03"), determinando que no presenta superposición con el predio inscrito en la partida N.° 04000391**, conforme se aprecia en el gráfico de evaluación técnica de fecha 18 de julio de 2023 que acompaña el Informe N.° 00051-2023-SUNARP/ZRI/UREG/CAT.

18. Que, con la finalidad de evitar afectaciones sobre derechos de alcance nacional o sobre derechos de terceros otorgados por las entidades estatales en el marco de sus competencias, que, a su vez, pudieran obstaculizar los procedimientos de primera inscripción de dominio a favor del Estado y la determinación de zona de dominio restringido, de conformidad con lo previsto en "la Directiva" y "el Lineamiento", se procedió a efectuar consultas a distintas entidades, respecto del **predio del Estado "TU-22-03"**, obteniéndose la siguiente información:

18.1. Que, mediante Oficio N.° 102-2023/PROINVERSIÓN/SG (S.I. N.° 10036-2023) presentado el 24 de abril de 2023; la Dirección de Inversiones Descentralizadas informó que en la actualidad no existe ningún proyecto en ejecución en la región Tumbes.

18.2. Que, mediante Oficio N.° 5095-2023-MTC/19.3 (S.I. N.° 15315-2023) presentado el 14 de junio de 2023, la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transporte y Comunicaciones - MTC, informó que luego de contrastar el perímetro del predio con los datos de las rutas consignadas en el vigente Clasificador de Rutas del Sistema Nacional de Carreteras - SINAC (D.S. N.° 011-2016-MTC y modificatorias), no se identifica interferencia entre el predio en consulta con ancho de derecho de vía de las rutas de la Red Vial Nacional.

18.3. Que, la Municipalidad Provincial de Tumbes no dio atención al requerimiento efectuado por esta Superintendencia dentro del plazo legal; en ese sentido, habiéndose vencido el plazo de siete (07) días para que se remita respuesta, se continuará con el análisis del procedimiento de primera inscripción de dominio y determinación de la zona de dominio restringido.

18.4. Que, mediante Oficio N.° 0625-2023-MIDAGRI-DVPSDA-DIGESPACR/DG (S.I. N.° 11243-2023) presentado el 08 de mayo de 2023; la Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI, informó que debe realizar la respectiva consulta a nivel nacional a través del Sistema Catastral Rural (SICAR), siendo su dirección: <https://georural.midagri.gob.pe/sicar>. Sin perjuicio a lo indicado, recomendó que se realice la consulta a la Dirección de Saneamiento de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Tumbes. Cabe indicar que se realizó el cruce de información con el geovisor indicado, advirtiéndose que el predio del Estado "TU-22-03" no presenta incidencias.

18.5. Que, la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Tumbes no dio atención al requerimiento efectuado por esta Superintendencia dentro del plazo legal; en ese sentido, habiéndose vencido el plazo de siete (07) días para que se remita respuesta, se continuará con el análisis del procedimiento de primera inscripción de dominio y determinación de la zona de dominio restringido.

18.6. Que, mediante Oficio N.° 000367-2023-DSFL/MC (S.I. N.° 11065-2023) presentado el 05 de mayo de 2023; la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura - MINCUL, informó que **reconstruido el polígono materia de consulta de acuerdo a las coordenadas**

consignadas en el Plano Perimétrico (N.º 0683-2023/SBN-DGPE-SDAPE) y georreferenciado al sistema de coordenadas UTM de DATUM WGS84 - Zona 17 Sur, se realizó la superposición con la base gráfica que dispone esta Dirección a la fecha, verificándose que no se encuentra superpuesto con ningún Bien Inmueble Prehispánico.

**18.7.** Que, mediante Oficio N.º 0113-2023-ANA-AAA.JZ-ALA.T (S.I. N.º 10654-2023) presentado el 02 de mayo de 2023; la Autoridad Nacional Del Agua - ANA, informó que de acuerdo a lo verificado a través de la imagen satelital; se concluye que: el área en consulta recae y existe una superposición, con unos tramos de un cauce natural innominado, que se ubica en este sector solicitado; finalmente se hace de conocimiento que la Autoridad Nacional del Agua no ha realizado en este sector los estudios para la delimitación de la faja marginal; sin embargo, en la medida que la faja marginal aún no se encuentra aprobada por resolución por la entidad competente, no puede considerarse como un factor que rompa continuidad en la determinación de la zona de dominio restringido. Sin perjuicio de ello, es pertinente aplicar al presente caso el Acuerdo Mesa de Trabajo sobre Zona de Dominio Restringido - ZDR de fecha 13 de junio de 2023, adoptado por el SERNANP, ANA, MINAM y la SBN, donde se precisa que: *“La SBN procederá a desarrollar el procedimiento y/o la determinación de la zona de dominio restringido, (...), en donde existan (...), faja marginal, manglares, humedales, estuarios u otras condiciones de dominio público, sea que los supuestos anteriores se encuentren delimitados o no, o que cuenten con reconocimiento oficial o no; por tanto, resulta procedente efectuar la primera inscripción de dominio y determinación de la zona de dominio restringido respecto del predio del Estado “TU-22-03”, en el marco de la función tuitiva de los bienes del Estado.*

**18.8.** Que, mediante Oficio N.º D000118-2023-COFOPRI-OZTUMB (S.I. N.º 10777-2023) presentado el 03 de mayo de 2023; el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, informó que el polígono alcanzado no se superpone con predios inscritos por COFOPRI e informa que esta Oficina Zonal no viene realizando procesos de formalización sobre el predio en consulta.

**18.9.** La Municipalidad Distrital de La Cruz no dio atención al requerimiento efectuado por esta Superintendencia dentro del plazo legal; en ese sentido, habiéndose vencido el plazo de siete (07) días para que se remita respuesta, se continuará con el análisis del procedimiento de primera inscripción de dominio y determinación de la zona de dominio restringido.

**18.10.** Que, mediante Oficio N.º 122-2021-SERNANP-DDE (S.I. N.º 04498-2021) presentado el 28 de febrero de 2021; el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, informó que la SBN tiene acceso libre al Catastro Oficial de las Áreas Naturales Protegidas y Zonas de Amortiguamiento, al cual puede acceder a través de nuestro visor de información geográfica GEOANP mediante el siguiente link: <http://geo.sernanp.gob.pe/visorsernanp/>. Cabe indicar que, se realizó el cruce de información con el geovisor indicado, advirtiéndose que el predio del Estado “TU-22-03” no presenta incidencias.;

**19.** Que, con los resultados de la fase de gabinete, se procedió con la inspección técnico legal de “el predio” a efectos de corroborar o descartar los elementos advertidos producto del diagnóstico técnico legal preliminar, la misma que se llevó a cabo el 10 de agosto de 2022, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.º 0199-2022/SBN-DGPE-SDAPE y su actualización en la Ficha Técnica N.º 0050-2023/SBN-DGPE-SDAPE, advirtiéndose que sobre “el predio” no existen ocupaciones, ni factores naturales y antrópicos que rompan la continuidad de la zona de dominio restringido;

**20.** 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 00856-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de agosto de 2023; se concluye que “el predio” **i)** no cuenta con antecedente registral; **ii)** no se superpone con: **a)** Monumento Arqueológico Prehispánico, **b)** Fajas Marginales, Ríos y/o Derechos de Uso de Agua, **c)** Derechos Acuícolas, **d)** Zonas de Área Natural Protegida y/o Zonas de Amortiguamiento, **e)** Predios Rurales, Comunidades Campesinas y/o Nativas, **f)** Ecosistemas Frágiles y/o Sitios Ramsar, **g)** Zona Urbana Catastrada y/o Predios Formalizados por COFOPRI, **h)** Concesión Minera, **i)** Vías de carácter Nacional, Departamental y/o Vecinal, Derechos de Vías, **j)** Líneas de Transmisión Eléctrica y **k)** Proyectos de Inversión, asimismo; **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;

**21.** 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 **129,77 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”;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento”, “Texto Integrado del ROF de la SBN”, “la Directiva”, “la Ley de Playas”, “el Reglamento de la Ley de Playas”, “el Lineamiento”, la Resolución N.º 0068-2023/SBN-GG de fecha 31 de julio de 2023 y el Informe Técnico Legal N.º 0909-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de agosto de 2023.

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo denominado **predio del Estado "TU-22-03"**, con un área de **129,77 m<sup>2</sup>**, ubicado al sur de la playa Las Balsas, al norte del C.P. Los Cerezos y aproximadamente a 400 m suroeste de una vía sin asfaltar de acceso a la playa, distrito de La Cruz, provincia y departamento de Tumbes, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del terreno eriazo denominado **predio del Estado "TU-22-03"**, con un área de **129,77 m<sup>2</sup>**.

**TERCERO.-** Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inmatriculación y determinación de la zona de dominio restringido del **predio del Estado "TU-22-03"** y la inscripción correspondiente.

**CUARTO.-** Publicar la presente Resolución en el diario oficial "El Peruano" y en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([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, publicado 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.