

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0794-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 23 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N.° 1192-2022/SBNSDAPE que sustenta los **PROCEDIMIENTOS DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO Y LA DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del predio de **1 596,93 m²** ubicado a la altura del centro poblado Puerto Pizarro, aproximadamente a 400 m de la plazuela de Puerto Pizarro 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.° 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-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 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 1192-2022/SBNSDAPE, con la finalidad de evaluar de oficio el procedimiento de Primera Inscripción de Dominio de “el predio”, con un área de **1 643,80 m²** ubicado a la altura del centro poblado Puerto Pizarro, aproximadamente a 400 m de la plazuela de Puerto Pizarro del distrito, provincia y departamento de Tumbes, que se encuentra en la Zona de Dominio Restringido;
15. Respecto a la determinación del área, se obtuvo un **área inicial de 1 643,80 m²**, la misma que sufrió modificación debido a la reconstrucción de los títulos archivados de los predios inscritos colindantes, resultando un **área modificada de 1 578,24 m²**; sin embargo, debido a la inscripción del acto de independización del predio colindante correspondiente a la partida N.º 11041046, se modifica el área, quedando un **área final de 1 596,93 m²**;

16. En razón de ello, mediante el Informe Preliminar N.º 02066-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de agosto de 2023, se identificó el **predio del Estado TU-07-02** de **1 596,93 m²** para sustentar la primera inscripción de dominio a favor del Estado y evaluar la factibilidad de determinar la Zona de Dominio Restringido;

17. Que, mediante Oficios N.º 05715, 05725, 05726, 05727, 05728, 05729, 05730, 05731, 05732, 05733 todos del 19 de julio de 2023 se solicitó información a las siguientes entidades: Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, Dirección Regional de Agricultura – DRA del Gobierno Regional de Tumbes, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Municipalidad Distrital de Corrales, Municipalidad Provincial de Tumbes, Dirección General de Saneamiento de la Propiedad Agraria y Catastro Rural del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI, Agencia de la Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSION, Autoridad Local del Agua – Tumbes y la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, respectivamente;

18. Que, mediante la Carta S/N y Oficio N.º 01099-2023-SUNARP/ZRI/UREG/ORT (S.I. N.º 19931 y 20301-2023) presentados el 31 de julio y 03 de agosto de 2023, respectivamente, la Oficina Registral de Tumbes de la SUNARP remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 26 de julio de 2023; basado en el Informe Técnico N.º 006653-2023-Z.R.N.º I-SEDE PIURA/UREG/CAT, **determinando que “el predio” se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales;**

19. Que, mediante el Oficio N.º D000251-2023-COFOPRI-OZTUMB (S.I. N.º 20318-2023) presentado el 03 de agosto de 2022, la Oficina Zonal – Tumbes de COFOPRI, en respuesta al Oficio N.º 05729-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio de 2023, informó que sobre “el predio” no se superpone con Asentamientos Humanos y Centros Poblados formalizados por COFOPRI e informa que esta Oficina Zonal no viene realizando procesos de formalización;

20. Que, cabe mencionar que la Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Tumbes no ha emitido respuesta al Oficio N.º 05726-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio de 2023, notificado el 25 de julio de 2023; la Municipalidad Provincial de Tumbes no ha emitido respuesta al Oficio N.º 05732-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio de 2023, notificado el 25 de julio de 2023, el Ministerio de Desarrollo Agrario no ha emitido respuesta al Oficio N.º 05727-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio de 2023, notificado el 20 de julio de 2023; la Agencia de la Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSION no ha emitido respuesta al Oficio N.º 05733-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio de 2023, notificado el 21 de julio de 2023; la Autoridad Nacional del Agua – ANA no ha emitido respuesta al Oficio N.º 05728-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio de 2023, notificado el 25 de julio de 2023 y la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transportes y Comunicaciones no ha emitido respuesta al Oficio N.º 05730-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de julio de 2023 notificado el 20 de julio de 2023; según los cuales, se le otorgó un plazo máximo de siete (07) días hábiles, bajo responsabilidad. Por lo tanto, considerando que dicho plazo máximo venció el 02 de agosto de 2023, se continuará con el 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 0083-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de mayo de 2023;

22. Que, durante la inspección de campo realizada el día 17 de abril de 2023, se observó que el **predio del Estado TU-07-02** es arenoso, terreno llano de forma irregular, con naturaleza eriaza ribereño al mar, con presencia de arbustos, manglar y gramíneas casi en su totalidad. Al respecto, se advirtió que el predio se encuentra parcialmente ocupado solo por presencia de viviendas precarias con estructuras de quincha, esteras y palos, en las cuales se dejó seis (06) actas de constancia de notificación, con un área aproximada total de 227,41 m²;

23. Que, en cumplimiento con el numeral 5.3.2.3. de “el Lineamiento”, se realizó la **publicación en el Portal Web de la SBN** el 11 de mayo de 2023 y mediante el Memorandum N.º 01156-2023/SBN-GG-UTD del 07 de julio de 2023, la Unidad de Trámite Documentario (UTD) de esta Superintendencia comunicó la publicación del edicto en el **Diario Oficial “El Peruano”** el 29 de junio de 2023. Adicionalmente, mediante el Memorando N.º 00794-2023/SBN-GG-UTD del 16 de mayo de 2023, la UTD indicó que la publicación se realizó en el diario “La República” el 11 de mayo de 2023. Sin embargo, al vencimiento del plazo de respuesta de terceros interesados no se obtuvo información alguna; por lo que, resulta factible continuar con los procedimientos de primera inscripción de dominio y determinación de zona de dominio restringido sobre el **predio del Estado TU-07-02;**

24. Que, de la revisión del geovisor **SIGDA** “Sistema de Información Geográfica de Arqueología”, al 04 de agosto de 2023, se advierte que el predio del Estado “TU-07-02” **no** recae sobre ningún área declarada como Patrimonio Arqueológico o Cultural;

25. Que, de la revisión del geovisor **OBSERVATORIO SNIRH** “Sistema de Información Geográfica de la Autoridad Nacional del Agua (ANA)”, al 04 de agosto de 2023, se tiene que sobre el predio del Estado “TU-07-02” **no** recae faja marginal;

26. Que, de la revisión del geovisor **CATASTRO ACUÍCOLA** “Sistema de Información Geográfica de PRODUCE”, al 04 de agosto de 2023, se observó que el predio del Estado “TU-07-02” **no** recae derechos acuícolas;

27. Que, de la revisión del geovisor “**GEOSERFOR – Geoportal de la Infraestructura de Datos Espaciales del SERFOR**” al 04 de agosto de 2023, se tiene que el predio del Estado “TU-07-02” **no** recae sobre Sitios Ramsar;

28. Que, de la revisión del geovisor “**GEO ANP - Visor de las Áreas Naturales Protegidas**”, al 04 de agosto de 2023, se tiene que el predio del Estado “TU-07-02” **no** recae sobre áreas catalogadas como Áreas Naturales Protegidas;

29. Que, de la revisión del geovisor “**SICAR – Sistema Catastral para Predios Rurales de MINAGRI**”, al 04 de agosto de 2023, se tiene que el predio del Estado “TU-07-02” **no** recae sobre ningún predio rural ni comunidades campesinas;

30. Que, de la revisión del geovisor “**GEO LLAQTA**”, al 04 de agosto de 2023, se tiene que el predio del Estado “TU-07-02” **no** recae sobre ningún predio formalizado por COFOPRI y/o zona urbana catastrada alguna;

31. 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, al 04 de agosto de 2023, al contrastar el predio del Estado “TU-07-02” con dicha información espacial, se deduce que **no** recae sobre vía nacional, departamental o local alguna;

32. Que, de la revisión del visor de **mapa de Lotes de Contrato de Perupetro S.A.**, se tiene que el **predio del Estado TU-07-02** no se superpone con lotes petroleros con contrato vigente;

33. 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.° 00895-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto 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)** zonas de áreas naturales protegidas y/o zonas de amortiguamiento, **f)** derechos acuícolas, **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;

34. 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 eriazado de **1 596,93 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”, “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.° 0005-2022/SBN-GG del 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.° 0936-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de agosto de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazado denominado “**predio del Estado TU-07-02**”, con un área de **1 596, 93 m²**, ubicado a la altura del centro poblado Puerto Pizarro, aproximadamente a 400 m de la plazuela de Puerto Pizarro del distrito, 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 eriazado denominado “**predio del Estado TU-07-02**” con un área de **1 596,93 m²**.

TERCERO.- Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inmatriculación y determinación de la zona de dominio restringido del “**predio del Estado TU-07-02**” 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 (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.