

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0942-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de noviembre del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 853-2023/SBNSDAPE que sustenta los **PROCEDIMIENTOS DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO A FAVOR DEL ESTADO Y LA DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del terreno denominado predio del Estado "TU-12-04" con un área de **11 877,79 m²**, ubicada en el margen izquierdo del río Tumbes a 7,1 kilómetros al noroeste del centro poblado Puerto Pizarro, en el 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-VIVIENDA[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 "la 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.° 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, modificada con la Resolución N.° 010-2024/SBN (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; información remitida a esta Superintendencia en su oportunidad; por lo que, se cumplen con los requisitos citados;

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 SDAPE” de la SBN;

14. Que, al impulsarse de oficio los presentes procedimientos, como parte del diagnóstico técnico legal, se identificó un área de estudio de **639 897,04 m²**; conforme se indica en el Informe Preliminar N.º 03506-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de diciembre de 2021, donde consta el estudio inicial de dicho sector. Posteriormente, luego de la evaluación respectiva, se identificó el polígono de “el predio” con un área final de **11 877,79 m²**, conforme se señala en el Informe Brigada N.º 00965-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de agosto de 2023;

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, la misma que mediante Oficio N.º 00883-2024-SUNARP/ZRI/UREG/ORT recepcionado el 19 de junio del 2024 (S.I. N.º 17017-2024), remitió el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC), basado en el Informe Técnico N.º 006257-2024-ZR N.º I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, determinando que “el predio” se encuentra en un ámbito sin antecedentes registrales;

16. 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 N.º DIR00008-2021/SBN” y “el Lineamiento”, se procedió a efectuar consultas a distintas entidades sobre “el predio”, así como a los distintos geovisores estatales, obteniéndose la siguiente información:

16.1. Mediante Oficio N.º 00199- 2024/PROINVERSION/SG, recepcionado el 01 de julio de 2023 (S.I. N.º 18430-2024), la Secretaria General de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN, informó que no se cuenta con proyectos bajo la modalidad de Asociaciones Público Privadas (APP) y Proyectos en Activos (PA) dentro de “el predio”; además, no se está ejecutando ni se tiene previsto iniciar proyectos de inversión bajo la modalidad de Obras por impuestos en el departamento de Tumbes; cabe precisar que, se realizó la revisión del portal web de PROINVERSION, verificándose que “el predio” no reporta incidencias;

16.2. Mediante Oficio N.º 0174-2024-ANA-AAA.JZALA.T, recepcionado el 22 de julio de 2024 (S.I. N.º 20694-2024); el encargado de la administración Local del Agua Tumbes, remite el Informe Técnico N.º 0054- 2024-ANA-AAA.JZ-ALA.T/ENRC, señalando que “el predio” en consulta recae dentro del río Tumbes y es zona de inundación, de acuerdo la cual cuenta con faja marginal, aprobado mediante la Resolución Directoral N.º 602-2018- ANA-AAA-JZ-V;

16.3. Teniendo en cuenta lo expuesto en el párrafo que antecede, se pone en conocimiento que el día 13 de junio de 2023, en la sede de la SBN se llevó a cabo la Mesa de Trabajo con los representantes de diversas entidades (Solicitud de Ingreso N.º 20599-2023), entre ellas la Autoridad Nacional del Agua, 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, fajas marginales u otras condiciones de bien de dominio público, sea que se encuentren delimitados o no o que cuenten con reconocimiento oficial, dejando constancia de ello en la resolución a fin de coadyuvar su protección registral como bienes del Estado; sin perjuicio de la aplicación de la legislación especial a cada uno de dichos supuestos y las competencias que correspondan a cada sector. Siendo ello así, en la presente resolución que determina la ZDR de “el predio” se hace mención expresa de su convivencia con el cuerpo de agua;

16.4. Mediante Oficio N.º 4132- 2024/GOB.REG.TUMBES-GGR-SGR, recepcionado el 14 de noviembre de 2024 (S.I. N.º 33141-2024), la Secretaría General Regional del Gobierno Regional de Tumbes, adjunta el Informe Técnico N.º 115-2024-GOB.REG.TUM-DRAT-DSPR-RBG-MOA, señalando que “el predio” no se encuentra superpuesto con títulos de predios rurales, ni trámites administrativos de terrenos eriazos presentados con anterioridad. Asimismo, dicho predio no se encuentra superpuesto con títulos de predios rurales otorgados por la Dirección Regional de Agricultura - Tumbes o con anterioridad por el PETT y/o COFOPRI;

16.5. Mediante Oficio N.º 9239-2024-MTC/19.03, recepcionado el 01 de agosto de 2024 (S.I. N.º 21779-2024), la Dirección de Disponibilidad de Predios – MTC, adjunta el Informe N.º 357-2024-MTC/19.03.CG_GAT-IMT, señalando que sobre “el predio” no se identificaron Redes Viales; además, de la revisión del Geovisor SINAC, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.6. Mediante Oficio N.º 000552-2024-DSFL/DGPA-VMPCIC/MC, recepcionado el 01 de julio de 2024 (S.I. N.º 18436-2024), la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura – MINCUL, informó que “el predio” no se superpone con ningún bien inmueble prehispánico – BIP; además, de la revisión del Geovisor SIGDA, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.7. Mediante el Oficio N.º 000574-SERNANP/DDE-SGD, recepcionado el 25 de junio de 2024 (S.I. N.º 17691-2024), la Dirección de Desarrollo Estratégico del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP informó que sobre “el predio” no se superpone con Áreas Naturales Protegidas; además, de la revisión del Geovisor GEO ANP, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.8. Mediante Oficio N.º D000133-2024-COFOPRI-OZTUMB, recepcionado el 18 de junio del 2024 (S.I. N.º 16723-2024), la Oficina Zonal de Tumbes del Organismo de Formalización y de la Propiedad Informal – COFOPRI, informó que “el predio” no se superpone con área alguna formalizada o en proceso de formalización; además, de la revisión del Geovisor GEOLLACTA, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.9. Cabe mencionar que la Municipalidad Provincial de Tumbes no ha remitido respuesta al Oficio N.º 04693-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 11 de junio de 2024, notificado el 17 de junio de 2024; el mismo que ha sido reiterado mediante Oficio N.º 05533-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de julio de 2024, notificado el 11 de julio de 2024; según el cual, se le otorgó un plazo máximo de siete (07) días hábiles, bajo responsabilidad. Por lo tanto, considerando que dicho plazo máximo venció el 22 de julio de 2024, se continuará con el procedimiento de primera inscripción de dominio y determinación de zona de dominio restringido;

16.10. De la revisión del Geovisor “GEOCATMIN – Sistema de Información Geológico y Catastral Minero”, se tiene que “el predio” en consulta recae en la Concesión Minera “Bendición Tumbes I” (100001924), la cual fue otorgada mediante Resolución de Presidencia N.º 3190-2024-INGEMMET/PCD/PM de fecha 13 de agosto del 2024. Ahora bien, llegados a este punto, es importante recalcar que mediante la concesión minera se otorga a su titular el derecho a la exploración y explotación de los recursos minerales concedidos, que se encuentren dentro de un sólido de profundidad indefinida, de conformidad con lo señalado en el artículo 9º de Texto único Ordenado de la Ley General de Minería; es decir, dicho recurso mineral es un inmueble distinto y separado del predio donde se encuentre ubicada, entendiéndose con ello que, mediante una concesión minera no se transfiere derecho de propiedad respecto del predio donde se realiza la explotación y aprovechamiento de los recursos minerales, siendo estos últimos recursos bienes independientes del predio de donde se extrae; por lo que, no constituye un limitante para la primera inscripción de dominio y determinación de la Zona de Dominio Restringido de “el predio”;

17. 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 18 de abril del 2023, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.º 00293-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 29 de agosto del 2023, según el cual se advierte la existencia de gramíneas y matorrales en algunos sectores; además, no existen factores naturales ni antrópicos que rompan la continuidad de la Zona de Dominio Restringido;

18. 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 00190-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 19 de noviembre del 2024; se concluye que “el predio” corresponde a un área sin inscripción registral y dentro de la ZDR; por lo tanto, corresponde disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado y la determinación de la Zona de Dominio Restringido del predio eriazo de **11 877,79 m²**, 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”, “el 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 0035- 2024/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 1107-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 29 de noviembre de 2024;

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo denominado **predio del Estado “TU-12-04”** con un área de **11 877,79 m²**, ubicada en el margen izquierdo del río Tumbes a 7,1 kilómetros al noroeste del centro poblado Puerto Pizarro, en el 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 eriazo denominado **predio del Estado “TU-12-04”** con un área de **11 877,79 m²**.

TERCERO.- Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), para 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.-

Firmado por
Carlos Alfonso García Wong
Subdirector
Subdirección 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 08 de setiembre de 1997.

[4] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 26 de abril de 2006.

[5] Publicado en el diario oficial “El Peruano”, el 16 de setiembre de 2022.

[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.