

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0447-2024/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 25 de abril del 2024

VISTO:

El Expediente N.° 762-2023/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-16-04" con un área de **2 244,50 m²**, ubicada aproximadamente a 850 metros al oeste del estero Los Corrales a la altura de la playa Hermosa y de la langostinera denominada Campo Rodas, en el distrito de Corrales, 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.° 256-2020 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, 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.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, al impulsarse de oficio los presentes procedimientos, como parte del diagnóstico técnico legal a realizarse, se identificó un área de estudio de **639 897,04 m²**, ubicado al oeste del estero Los Corrales, a 2,7 kilómetros al oeste del Centro Poblado El Chivato, en el distrito de Corrales, provincia y departamento de Tumbes. Luego de la evaluación respectiva, se generó la reducción del área de intervención a 75 682,72 m², la cual para fines operativos se subdividió en cuatro (04) polígonos, siendo uno de ellos “el predio” con un área final de **2 244,50 m²**;

15. Que, a efectos de determinar la condición jurídica de “el predio”, se solicitó información a la Oficina Registral de Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la misma que mediante Oficio N.º 01068-2024-SUNARP/ZRI/UREG/PUB recepcionado el 04 de abril de 2024 (S.I. N.º 08852-2024), remitió el Certificado de Búsqueda Catastral (CBC), basado en el Informe Técnico N.º 003439-2024-Z.R.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”, obteniéndose la siguiente información:

16.1. Mediante Oficio N.º 089-2023/PROINVERSION/SGD recepcionado el 13 de abril de 2023 (S.I. N.º 09073-2023); la Secretaría General – PROINVERSION, remite el Memorando N.º 5-2023/DPP/EL.11, señalando que en la actualidad no existe ningún proyecto en ejecución en la región Tumbes;

16.2. Mediante Oficio N.º D000261-2023-COFOPRI-OZTUMB recepcionado el 11 de agosto de 2023 (S.I. N.º 21230-2023); el Organismo de Formalización y de la Propiedad Informal - COFOPRI informó que “el predio” no se superpone con Asentamientos Humanos y Centros Poblados formalizados por COFOPRI e informa que no vienen realizando procesos de formalización; además, de la revisión del Geovisor GEOLLACTA, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.3. Mediante Oficio N.º 000748-2023-DSFL/MC recepcionado el 14 de agosto de 2023 (S.I. N.º 21371-2023); 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;

16.4. Mediante Oficio N.º 1748-2023/GOB.REG.TUMBES-GGR-SGR recepcionado el 31 de agosto del 2023 (S.I. N.º 23584-2023); la Secretaria General Regional del GORE Tumbes pone en conocimiento el Informe Técnico N.º 323- 2023-GRT-DRAT-DSPR-RBG-EGG emitido por la Dirección de Saneamiento de la Propiedad Rural, mediante el cual se señala que “el predio” no recae con expedientes de predios rurales ni expedientes administrativos de terrenos eriazos solicitados con anterioridad; además, de la revisión del Geovisor SICAR, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.5. Mediante Oficio N.º 10208-2023-MTC/19.03 recepcionado el 31 de agosto del 2023 (S.I. N.º 23680-2023); la Dirección de Disponibilidad de Predios – MTC, pone en conocimiento que sobre “el predio” no transcurren parte de las trayectorias de las Rutas del SINAC; además, de la revisión del Geovisor SINAC, se advirtió que “el predio” no reporta incidencias;

16.6. Mediante Oficio N.º 319-2023/NDC-ALC recepcionado el 07 de septiembre de 2023 (S.I. N.º 24290-2023); el alcalde de la Municipalidad Distrital de Corrales de Sechura nos remite el Informe N.º 325-2023/MDC-DPU-LJCG, señalando que dentro de “el predio” no se ha acreditado propiedad;

16.7. Mediante Oficio N.º 0305-2023-ANA-AAA.JZ-ALA.T recepcionado el 10 de octubre de 2023 (S.I. N.º 27581-2023); el encargado de la administración Local del Agua Tumbes, remite el Informe Técnico N.º 0036-2023-ANA-AAA.JZ-ALA.T/ENRC, señalando que en imagen satelital “el predio” recae en áreas de propiedad de terceros, asimismo no se observa que se superponga a un bien asociado al agua;

16.8. Que, teniendo en cuenta lo expuesto en el párrafo que antecede, se procedió a contrastar en el visor Gis Catastro Acuícola Nacional, advirtiendo que se superpone un derecho acuícola de la categoría productiva de Acuicultura de Mediana y Gran Empresa – AMYGE otorgado por el Ministerio de la Producción mediante la Resolución Directoral N.º 012-2018-PRODUCE/DGA de fecha 25/05/2018, y sus modificatorias Nros. 007-2019- PRODUCE/DGA de fecha 11/01/2019 y 014-2019-PRODUCE/DGA; sin embargo, conforme lo señala en el numeral 30.2 del artículo 30 del Decreto Legislativo n.º 1195 “Ley General de Acuicultura” que: *“Para el desarrollo de la actividad acuícola en terrenos públicos o en áreas acuáticas de dominio público, se requiere el otorgamiento de una concesión, conforme al marco normativo vigente”*; bajo ese contexto, se tiene que la actividad acuícola es un derecho de uso temporal para explotación o uso de actividades de acuicultura, por lo que, y en concordancia con el “el Lineamiento”, no aplicaría como un factor antrópico que rompa la continuidad de la ZDR, en vista que no se trata de un derecho de propiedad y sólo se hace referencia a un derecho de uso; en tal sentido, no representaría perjuicio, ni mucho menos afectación al presente procedimiento de determinación de ZDR sobre “el predio”;

16.9. Mediante Oficio N.º 001-2024/MPT-GDRYU-ING.ADLB recepcionado el 16 de enero de 2024 (S.I. N.º 01080-2024); el Gerente de Desarrollo Rural y Urbano de la Municipalidad Provincial de Tumbes, adjunta el Informe 178-2023-MPT-EMUCSAC/GO-VCCJ, el cual señala que “el predio” se encuentra superpuesto parcialmente con la partida N.º 11002390; sin embargo, como se evidencia del CBC, el área en consulta no contiene antecedentes registrales; por lo que, la información del municipio se encontraría desactualizada;

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 01 de septiembre del 2023, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.º 00336-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre del 2023, se observa que “el predio” es un terreno eriazó ribereño al mar; el cual en su mayor extensión está ocupado por la langostinera denominada “Campos Rodas” (aproximadamente en 2 042,50 m²); razón por la cual, mediante el Oficio N.º 06813- 2023/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de agosto de 2023 se notificó a la Empresa Marinasol S.A. propietaria de la langostinera, con la finalidad que remita documentos que le otorguen el derecho de ocupar “el predio”; en atención a lo requerido, a través de la Carta S/N (S.I. N.º 26196-2023), el representante legal de la empresa Marinasol S.A., señala que tiene la condición de propietario de los predios inscritos en las partidas 11002389, 02005444, 11002390, 04001364 y 02005190; por lo que, se realizó la búsqueda de las precitadas partidas en la Base Grafica Registral (BGR), a la cual accede esta Superintendencia a modo de consulta (referencial verificando que el polígono de “el predio” no se encontraría involucrado con las partidas de la empresa Marinasol S.A.;

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 00033-2024/SBN-DGPE-SDAPE-UFISPE del 24 de abril de 2024; se concluye que “el predio” no cuenta con antecedentes registrales y no presenta superposición con: a) Patrimonio arqueológico o cultural, b) predios rurales, c) zona urbana catastrada, d) faja marginal, e) zonas de áreas naturales protegidas y/o zonas de amortiguamiento; f) predios formalizados o en proceso de formalización; y g) propiedad de terceros; asimismo se precisa que 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; asimismo, si bien se encuentra ocupado por terceros, se trataría de un derecho acuícola, el mismo que no es impedimento para determinar la “ZDR”;

19. 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 **2 244,50 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.° 0035-2024/SBN-GG del 10 de abril de 2024 y el Informe Técnico Legal N.° 0509-2024/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2024.

SE RESUELVE:

PRIMERO. - Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo denominado **predio del Estado "TU-16-04"** con un área de **2 244,50 m²**, ubicada aproximadamente a 850 metros al oeste del estero Los Corrales a la altura de la playa Hermosa y de la langostinera denominada Campo Rodas en el distrito de Corrales, 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-16-04"** con un área de **2 244,50 m²**.

TERCERO.- Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos 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
PAULO CESAR FERNANDEZ RUIZ
Subdirector (e)
Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

[1] Aprobado por Decreto Supremo N.° 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.