

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0797-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 9 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 860-2021/SBNSDAPE que sustenta el PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO de las áreas de 84 601,85 m², 934,08 m² y 81 694,53 m², que forman parte del predio de dominio público ubicado a la altura de la desembocadura del Río Tumbes, en el distrito, provincia y departamento de Tumbes (en adelante “predio 1”, “predio 2” y “predio 3” respectivamente); y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargado 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 a lo regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley 29151[1] (en adelante “la Ley”) y el Decreto Supremo n.° 008-2021- VIVIENDA[2] (en adelante “el Reglamento de la Ley”);

2. Que, de conformidad al artículo 1° y 2° de la Ley n.° 26856 (en adelante “la Ley de playas”), se declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles, asimismo establece Zona de Dominio Restringido;

3. Que, el artículo 4° del Decreto Supremo n.° 050-2006-EF[3] que aprueba el Reglamento de la Ley n.° 26856, (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), define como “Zona de Dominio Restringido” (en adelante “la ZDR”), la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área y no existan terrenos de propiedad privada excluidos de su ámbito, según lo previsto por el artículo 2 de “la Ley de Playas”;

Respecto al procedimiento de Determinación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR)

4. 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 DICAPI;

5. Que, son requisitos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido de conformidad al subnumeral 4.2. del Lineamiento n.º LIN-001-2021/SBN[4] (en adelante “el Lineamiento”) los siguientes: *i) En la zona donde se pretende determinar la ZDR debe existir una LAM debidamente aprobada por la DICAPI y ii) Información gráfica digital de la LAM y la línea paralela de 50 m;*

6. Que, en tal sentido mediante Resolución Directoral n.º 256-2020MGP/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, departamento de Tumbes información remitida a esta Superintendencia en su oportunidad; por lo que, se cumplen con los requisitos citados;

Respecto a las Fases del Procedimiento para la Determinación de la ZDR

7. Que, asimismo de conformidad al subnumeral 5.1.2. del numeral 5.1 de “el Lineamiento”, se señala que, consiste en: **i) Fase de Gabinete**, a cargo de la SDAPE, **ii) Fase de Campo**, dividida en las actividades de a) *levantamiento topográfico por método indirecto*, a cargo de la SDRC, b) *sensibilización de las zonas a intervenir*, a cargo de la SDAPE y c) *Identificación de ocupantes*, a cargo de la SDAPE, **iii) Fase de Elaboración de Documentos técnicos y legales**, a cargo de la SDAPE; y, **iv) Fase de Aprobación, determinación e inscripción de la ZDR.**”

I) Fase de Gabinete

En relación al “predio 1”

7.1 Se inició de oficio el procedimiento de determinación de la Zona de Dominio Restringido; en consecuencia, en relación al “predio 1” se tiene que inicialmente como parte de la fase de gabinete, se contrastó la base gráfica digital generada para efectos de la delimitación de “la ZDR”, definiendo un polígono con un área inicial de 688 029,81 m² ubicada 3,6 kilómetros al Noroeste del Centro Poblado Puerto Pizarro, distrito, provincia y departamento de Tumbes (en adelante “área inicial”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 0102-2021/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0067-2021/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 18 de enero de 2021 (folios 1 y 2);

7.2 Como parte de la evaluación, mediante Oficios n^{ros.} 01022, 01066, 01067-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 12 de febrero de 2021, Oficios n^{ros.} 01121, 01159 y 01166-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 15 de febrero de 2021, Oficios n^{ros.} 01233 y 01242-2021/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 16 de febrero de 2021, Oficio n.º 01352-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de febrero de 2021 (folios 3 al 12); Oficios aclaratorios n^{ros.} 2527, 2544, 2554, 2557, 2558, 2559, 2560 y 2577-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 16 de marzo de 2021 (folios 24 al 33); Oficio n.º 2653-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de marzo de 2021 (folio 34); Oficios reiterativos n.º 02742 y n.º 2744-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de marzo de 2021 (folios 35 al 37); Oficio n.º 03012-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2021 (folio 44) y n.º 03836-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de mayo de 2021 (folio 51), se solicitó información a las siguientes entidades: Oficina Registral de Tumbes, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Tumbes, Dirección General de Programas y Proyectos de Transporte del Ministerio de Transporte y Comunicaciones – MTC, Dirección de Gestión de Áreas Naturales Protegidas del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, Administración Local del Agua de Tumbes (ANA), Gobierno Regional de Tumbes y Municipalidad Provincial de Tumbes; a fin de determinar si el “área inicial” era susceptible de ser declarada Zona de Dominio Restringido;

7.3 De la información brindada por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) mediante el Oficio n.º 052-2021-ANA-AAA-JZ-ALA-T del 03 de marzo de 2021 (S.I. n.º 05371-2021, folio 21) y Oficio n.º 082-2021-ANA-AAA JZ-ALA T del 23 de marzo de 2021 (S.I. n.º 07340-2021, folio 38 al 43) comunicó que, “el área inicial” (688 029,81 m²) se encuentra superpuesta con el delta del río Tumbes; sin embargo, no han realizado estudios de faja marginal en el sector en consulta, por lo tanto, al no haberse aprobado resolución debidamente emitida por la entidad, no puede considerarse como un factor que rompa la continuidad en la determinación de la “ZDR”, tal como lo señala el literal d) del numeral 4.3.2 de “el lineamiento”;

7.4 Asimismo del Certificado de Búsqueda Catastral del 17 de febrero de 2021 (folios 13 al 15), elaborado en base al Informe Técnico n.º 001950-2021-Z.R. N.º I-SEDE-PIURA/UREG/CAT del 01 de marzo de 2021, la Oficina Registral de Piura informó que el “área inicial” recae parcialmente sobre el predio inscrito en la partida n.º 11026716 del Registro de Predios de Tumbes en un área de 119 705,04 m²; en un sector sin antecedentes registrales, que estaría dentro de los alcances del artículo 1 y 2 de “la Ley de playas”;

7.5 Mediante Informe Preliminar n.º 02185-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de agosto de 2021, se elaboró el diagnóstico técnico final del “área inicial”; respecto al cual se identificó ámbito sin inscripción registral y área desocupada dando como resultado el replanteo del límite de la “ZDR”, considerando únicamente un área de 396 990,25 m² (ámbito entre la Línea paralela a los 50 metros de la LAM y la Línea paralela a los 200 metros) en adelante “ámbito dentro de la ZDR”, no considerándose la diferencia por encontrarse fuera del ámbito de la ZDR;

7.6 Con el nuevo replanteo del “ámbito dentro de la ZDR” (dentro de los 396 990,25 m²) se identificaron los polígonos susceptibles de ser declarados Zona de Dominio Restringido siendo el “polígono 1” (312 922,67 m²) y “polígono 2” (84 067,58 m²). Al respecto, se tiene que el “polígono 1” se encuentra sin inscripción registral por lo que mediante Memorando de Brigada n.º 01453-2022/SBN-DGPE-SDAPE, se trasladó al equipo de Primera Inscripción de Dominio para que inicien con el procedimiento de inmatriculación de dicha área a fin de continuar con la evaluación para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR); y respecto a el “polígono 2” de 84 067,58 m² se tiene que éste recae en el ámbito del predio estatal inscrito en la Partida n.º 11026716 del Registro de Predios de Tumbes, en tal sentido, se denominará al “polígono 2” para materia de la presente resolución como “**predio 1**”;

En relación al “predio 2” y “predio 3”

7.7 Se tiene que mediante el Informe de Brigada n.º 00735-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de agosto de 2022 (folios 94 al 106), se determinó que el “polígono 3-A” y “polígono 4-A” originalmente correspondientes al Expediente n.º 861/2021/SBNSDAPE (en adelante “**predio 2** y **predio 3**” respectivamente) recaen sobre el predio inscrito en la partida n.º 11026716 del Registro de Predios de Tumbes, en ese sentido, se continuaría con el procedimiento de determinación de la Zona de Dominio Restringido de dichos polígonos en el Expediente n.º 860/2021/SBNSDAPE), habiéndose determinado que el “predio 2” y “predio 3” tienen un área final de **934,08 m²** y **81 694,53 m²** respectivamente:

7.8 Se realizó la evaluación de gabinete del “**predio 2**” y “**predio 3**” conforme al Informe de Brigada n.º 00735-2022/SBN-DGPE-SDAPE, advirtiéndose lo siguiente: i) Mediante el Informe de Brigada n.º 00580-2022/SBN-DGPE-SDAPE correspondiente al Expediente n.º 860-2021/SBNSDAPE que, el “Polígono 3-A” y “Polígono 4-A” (“**predio 2**” y “**predio 3**”) de dicho expediente recaen sobre predio predio inscrito en la partida n.º 11026716 del Registro de Predios de Tumbes (CUS n.º 90591), por lo que, para una mejor evaluación de los citados polígonos se continuaría con el procedimiento de determinación de la Zona de Dominio Restringido bajo el Expediente n.º 860-2021/SBNSDAPE debido a que se encuentran vinculadas al CUS n.º 90591; y, ii) Para materia de evaluación de la Zona de Dominio Restringido en el presente informe los

polígonos que corresponden al Expediente n.º 861-2021/SBNSDAPE tendrán la denominación de “Polígono 3-A” y “Polígono 4-A”;

7.9 De igual manera, según la información obrante en el expediente n.º 861-2021/SBNSDAPE se efectuó los requerimientos de información detallados en el Informe n.º 01874-2022/SBN-DGPE-SDAPE, como son las consultas a diferentes entidades como parte de la Fase de Gabinete, conforme los Oficios nros. 01023, 01066 y 01067-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 12 de febrero de 2021, Oficios nros. 01121, 01159, 01166-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 15 de febrero de 2021, Oficios nros. 01233 y 01242-2021/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 16 de febrero de 2021 y Oficio n.º 01352-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de febrero de 2021, Oficios aclaratorios nros. 2527, 2544, 2554, 2557, 2558, 2559, 2560 y 2577-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 16 de marzo de 2021 y Oficios reiterativos nros. 02742 y 02744-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de marzo de 2021, Oficio n.º 03012-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2021 y Oficio n.º 03836-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de mayo de 2021, se solicitó información a la Oficina Registral de Tumbes, Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, Dirección Regional Agraria del Gobierno Regional de Tumbes, Dirección General de Programas y Proyectos de Transportes del Ministerio de Transportes y comunicaciones – MTC, Dirección de Gestión de Áreas Naturales Protegidas del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, Administración Local del Agua de Tumbes (ANA), Gobierno Regional de Tumbes y Municipalidad Provincial de Tumbes;

7.10 Asimismo, se debe indicar también que el “predio 2” y “predio 3”, de acuerdo a la respuesta emitida en su oportunidad por la Autoridad Nacional del Agua (S.I. n.º 05371-2021), informó que, las áreas materia de consulta, se encuentran superpuestas con el delta del río tumbes; sin embargo, no se han realizado estudios de faja marginal en el sector en consulta, por lo tanto, al no haberse aprobado resolución debidamente emitida por la entidad, no puede considerarse como un factor que rompa la continuidad en la determinación de la “ZDR”, tal como lo señala el literal d) del numeral 4.3.2 del Lineamiento n.º LIN-001-2021/SBN, denominado “Lineamientos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido”;

7.11 Asimismo del Certificado de Búsqueda Catastral del 17 de febrero de 2021, se informó que en base al Informe Técnico n.º 001951-2021-Z.R.N.º I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, que el “área inicial” (de donde provienen el “predio 2” y “predio 3”) recaen parcialmente sobre los predios inscritos en las partidas siguientes: i) Partida n.º 11024282 del Registro de Predios de Tumbes en un área de 48 743.46 m², ii) Partida n.º 11024311 del Registro de Predios de Tumbes en un área de 352 805,04 m², y, ii) **Partida n.º 11026716** del Registro de Predios de Tumbes en un área de 171 153,16 m²;

II) Fase de Campo

8. Que, en virtud a lo establecido en el artículo 2 de la Resolución n.º 0006-2021/SBN del 15 de enero de 2021, debido a la inaccesibilidad y variabilidad de la geografía de la zona y con la finalidad de conocer la situación física para el análisis y la delimitación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR), se emplearon ortofotos e imágenes satelitales, las mismas que sirvieron de apoyo técnico, como consta en el Informe Preliminar n.º 02185-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de agosto de 2021 sobre el “polígono 2” (“predio 1”) del Expediente 860-2021/SBNSDAPE y del Informe Preliminar n.º 02143-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de julio de 2021 sobre el “Polígono 3-A” (“predio 2”) y “Polígono 4-A” (“predio 3”) del Expediente 861-2021/SBNSDAPE donde **se advirtió que dichos polígonos se encuentran desocupados y que no existirían elementos geográficos que rompan la continuidad la Zona de Dominio Restringido;**

9. Que, en ese contexto, se continuó con la evaluación técnica y procesamiento de la información gráfica acopiada del “predio 1” remitida por las entidades mencionadas, se realizó el diagnóstico preliminar conforme consta el Informe Preliminar n.º 01857-2021/SBN-DGPE-SDAPE, Plano de Diagnóstico n.º 1385-2021/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 30 de junio de 2021 (folios 58 al 60) y Plano Diagnóstico n.º 1461-2021/SBN-DGPE-SDAPE (ortofotos) del 6 de julio de 2021 (folio 61). De igual manera, respecto al “predio 2” y “predio 3” fueron evaluados en el Informe de Brigada 00735-2022/SBN-DGPE-SDAPE el cual hace mención que la evaluación técnica y procesamiento de la información gráfica constan en el Informe Preliminar n.º 02143-2021/SBN-DGPE-SDAPE, Plano de Diagnóstico n.º 1398-2021/SBN-DGPE-SDAPE y Plano Diagnóstico n.º 1400-2021/SBN-DGPE-SDAPE (ortofotos);

III) Fase de elaboración de Documentos técnicos y legales

10. Que, conforme a lo antes indicado se evaluó el “predio 1”, “predio 2” y “predio 3”, mediante el Informe de Brigada n.º 00735-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de agosto de 2022 donde se tuvo en consideración para definir a las áreas finales, la proyección a futuros otorgamientos de derechos dentro de la Zona de Dominio Restringido y de configurar información vectorial pulcra, razón por la cual, se realizó la supresión de aquellos vértices que estaban compuestos por ángulos llanos (margen de diferencia +/- 1°), y que a su vez tenían distancias estrechas entre sí, en ese sentido se determinó que las áreas finales materia de determinación de la Zona de Dominio Restringido son: i) **“Predio 1” con un área de 84 601,85 m²**; ii) **“Predio 2” con un área de 934,08 m²** y iii) **“Predio 3” con un área de 81 694,53 m²**;

11. Que, se dejó constancia que de acuerdo con lo observado el “predio 1” es un polígono irregular, de naturaleza erizada, de topografía plana, suelo arenoso, con presencia de gramíneas en algunos sectores; y el “predio 2” y “predio 3” se localizan en una zona variable según temporada del año y caudal del río. Cabe resaltar que, de las ortofotos e imágenes satelitales consultadas en gabinete;

Respecto a los elementos que rompen la continuidad de la ZDR

12. Que, según el artículo 2 de la Ley 26856, establece: *“No se entenderán comprendidos dentro de la zona de dominio restringido los terrenos ubicados más allá de acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras y otras situaciones similares [...]”*; asimismo, de acuerdo al numeral 4.3 de “el Lineamiento” define los factores que rompen la continuidad de la ZDR como: *“Aquellos que por sus características dan lugar a considerar que los terrenos localizados más allá de su ubicación, no forman parte de la zona de dominio restringido, aun cuando se encuentren dentro de los referidos 200 metros”*;

13. Que, es considerable mencionar que en el literal d) de su numeral 5 de la Norma Hidrográfica y Navegación de la Dirección de Hidrografía y Navegación, describe a la **discontinuidad geográfica**, cuando en la zona *“se encuentre un obstáculo natural que modifique o interrumpa bruscamente la pendiente e imposibilite el libre acceso hacia la zona posterior, es decir que una persona no pueda seguir avanzando normalmente hacia la playa posterior, es decir que una persona no pueda seguir avanzando normalmente hacia la playa posterior, en la mayoría o todo el tramo de dicho accidente. Cabe resaltar, que el accidente geográfico o discontinuidad geográfica, debe ser como consecuencia de una formación natural con permanencia estable”*;

14. Que, sobre el “predio 1”, “predio 2” y “predio 3” **no existen factores que rompan la continuidad en la Zona de Dominio Restringido** conforme el numeral 4.3 de “el Lineamiento”, asimismo, teniendo en consideración que los mismos forman parte de la partida n.º 11026716 del Registro de Predios de Tumbes de propiedad del Estado, corresponde emitir la resolución de determinación de la Zona de Dominio Restringido e independización de dichas áreas conforme a la documentación técnica respectiva (planos perimétricos y memorias descriptivas) (folios 73 al 84);

Fase de Aprobación, determinación e inscripción de la ZDR

15. Que, conforme lo expuesto en los párrafos precedentes y en concordancia con el subnumeral 5.3.5.1 del numeral 5.3.5 de “el Lineamiento”, prescribe que la formalidad para la aprobación y determinación de la “ZDR” será a través de una resolución emitida por la SDAPE, en ese sentido procede emitir la respectiva resolución declarando Zona de Dominio Restringido del “predio 1”, “predio 2” y “predio 3” de 84 601,85 m², 934,08 m² y 81 694,53 m² respectivamente. Asimismo, señala el subnumeral 5.3.5.2 del citado numeral que, para los efectos de la inscripción en el Registro de Predios, será suficiente la presentación de la resolución, memoria descriptiva y el plano perimétrico - ubicación; de conformidad con lo previsto por el numeral 118.1 del artículo 118º de “el Reglamento de la Ley”;

De conformidad con lo dispuesto en “la Ley”, “el Reglamento de la Ley”, “la Ley de playas”, “el Reglamento de la Ley de Playas”, “el Lineamiento”, “ROF de la SBN”, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG, Informe Técnico Legal n.º 0911-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de septiembre de 2022, Informe Técnico Legal n.º 0913-2022/SBN-DGPE-SDAPE e Informe Técnico Legal n.º 0914-2022/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 02 de septiembre del 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** de las áreas de **84 601,85 m², 934,08 m² y 81 694,53 m²** que forman parte del predio de dominio público ubicado distrito, provincia y departamento de Tumbes e inscritos en la Partida n.º 11026716 del Registro de Predios de Tumbes, de conformidad con la documentación técnica adjunta a la presente resolución.

SEGUNDO: Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto de las áreas de 84 601,85 m², 934,08 m² y 81 694,53 m².

TERCERO: Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta a la Zona Registral n.º I Sede Piura - Oficina Registral de Tumbes de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la independización de las áreas señaladas en el artículo primero e inscripción correspondiente.

CUARTO: Publicar la presente Resolución en el Diario Oficial “El Peruano” y el Portal Institucional: www.sbn.gob.pe

Regístrese, comuníquese y publíquese. -

Visado por:

PROFESIONAL SDAPE

PROFESIONAL SDAPE

Firmado por:

Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal

[1] Aprobado por Decreto Supremo n.º 019-2019-VIVIENDA.

[2] Aprobado con Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

[3] Decreto Supremo N.º 050-2006-EF y su Anexo, publicados en el diario oficial "El Peruano" el 25 y 26 de abril de 2006, respectivamente.

[4] Aprobado mediante Resolución n.º 059-2021/SBN del 23 de julio del 2021, publicada en el diario ofi