



RESOLUCIÓN N° 0888-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de septiembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.° 857-2021/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de **23 675.19 m²**, que forma parte del predio de dominio público ubicado a la altura del centro poblado Puerto Pizarro, al sureste de la Isla El Tanque, distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrita en la Partida n° 11028872 del Registro de Predios de Tumbes e identificado con CUS n° 100984 (en adelante el "predio"); 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.° 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.° 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 SDRG, 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

Con relación al “predio”

7.1 Se inició de oficio el procedimiento de determinación de la Zona de Dominio Restringido; en consecuencia, en relación al “predio” 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 **1 115 654,50 m²** ubicado a la altura del centro poblado Puerto Pizarro, al sureste de la Isla El Tanque, distrito, provincia y departamento de Tumbes (en adelante “área inicial”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 0058-2021/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0036-2021/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 13 de enero de 2021 (folios 1 y 2);

7.2 Como parte de la evaluación, mediante Oficios nros. 01019 (folio 3), 01064 (folio 4) y 01065,-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folio 5), todos del 12 de febrero de 2021, Oficios nros. 01158 (folio 6) y 01162-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folio 7), todos del 15 de febrero de 2021, Oficios nros. 01232 y 01241-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folios 8 y 9), ambos del 16 de febrero de 2021, Oficio n.º 01530-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de febrero de 2021 (folio 11); Oficios aclaratorios nros. 02544 (folio 39), 02554 (folio 41), 02557 (folio 42), 02558 (folio 44), 02559 (folio 45), 02560 (folio 46), 02562 (folio 48), 02577-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folio 49) todos del 16 de marzo de 2021 ; Oficio n.º 2653-2021/SBN-DGPE-SDAPE (folio 50) de fecha 18 de marzo de 2021; Oficios reiterativos n.º 02863 (folio 51), 02866 (folio 53), 02873-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo de 2021 (folio 55); Oficio n.º 03012-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2021 (folio 57), 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 Asimismo del Certificado de Búsqueda Catastral del 17 de febrero de 2021 (folios 76 al 79), elaborado en base al Informe Técnico n.º 001905-2021-Z.R. N.ºI-SEDE-PIURA/UREG/CAT del 26 de febrero de 2021, la Oficina Registral de Piura informó que el “área inicial” se superpone sobre los predios inscritos en las partidas siguientes de la oficina de Registro de Predios de Tumbes: i) **Partida n.º 03001630** en un área de 260 260,18 m², ii) **Partida n.º 03005306** en un área de 153,96 m², iii) **Partida n.º 03005464** en un área de 240,03 m², iv) **Partida n.º 04003294** en un área de 900 639,14 m², v) **Partida n.º 11004767** en un área de 411,16 m², vi) **Partida n.º 11017534** en un área de 91,08 m², vii) **Partida n.º 11024313** en un área de 129,44 m², viii) **Partida n.º 11024314** en un área de 167,93 m², ix) **Partida n.º 11024859** en un área de 82,00 m²; x) **Partida n.º 11024860** en un área de 114,80 m²; xi) **Partida n.º 11028654** en un área de 62 329,42 m²; y, xii) **Partida n.º 11028872** en un área de 63 165,99 predio en estudio se encuentra en el ámbito de la línea de alta marea (LAM) según la información alcanzada a esta oficina, y en conformidad a la Resolución n.º 0011-2021-SBN del 03 de febrero de 2021;

7.4 Que, en virtud al diagnóstico y evaluación técnica, se **consideró como materia de estudio técnico para la ZDR un área de 507 875,34 m²**, (ámbito entre la Línea paralela a los 50 metros de la LAM y la Línea paralela a los 200 metros). Es por ello que solo se encuentran comprendidas en dicha área, las partidas nros. 03001630, 04003294, 11028654 y **11028872**.

7.5 Que, de acuerdo con el análisis legal realizado por la nueva brigada, a las partidas nros. 04003294 y 03001630 se **determinó que, dichas partidas se excluirían del procedimiento de determinación de Zona de Dominio Restringido**; toda vez que, las mismas fueron legalmente incorporadas al dominio privado de particulares con anterioridad al 09 de septiembre de 1997, fecha de entrada en vigor de “la Ley”, de conformidad con el artículo 12 del “Reglamento de la Ley de Playas”. Asimismo, se identificó que las partidas nros. 11028654 (CUS n.º 114234) y **11028872 (CUS n.º 100984)**; se encuentran parcialmente sobre la Zona de Dominio Restringido del **Sector TU-07**;

7.6 Que, de la evaluación de la información descrita en el párrafo precedente, la parte técnica determinó que, las áreas propuestas materia de determinación de la Zona de Dominio Restringido para la inspección técnica (fase de campo) son: “Polígono 1” con un área de 38 651,15 m² que recae en la partida 11028654 (CUS n.º 114234) y “Polígono 4” con un área de **26 469,55 m² que recae e la partida n 11028872 (CUS n.º 100984) éste último en adelante el predio materia de análisis en la presente resolución**;

II) Fase de Campo

8. Que, en ese contexto, con los resultados de la fase de gabinete, se procede con las acciones de campo (inspección técnica) en conjunto con el equipo legal a efecto de corroborar o descartar los derechos de propiedad identificados (equipo legal) y su ubicación (equipo técnico);

9. Que, asimismo, se observó que el “predio” se encuentra desocupado y con características de forma irregular, naturaleza eriza, topografía plana, suelo arenoso, ribereño al mar, con presencia de gramíneas y arbustos y manglares, conforme lo detalla la Ficha Técnica n.º 0150-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 06 de septiembre de 2022 (folio 112);

10. Que, adicionalmente a través del Oficio n.º 6330-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Oficio n.º 6338-2022/SBN-DGPE-SDAPE (folios 119 y 120) se solicitó a la Municipalidad Provincial de Tumbes remitir el padrón de contribuyentes, licencias de funcionamiento o permisos otorgados a personas naturales o jurídicas en su jurisdicción a fin de contar con mayor información para la evaluación del presente informe respecto a posibles ocupaciones. Al respecto, dicha comuna remitió respuesta en virtud del Oficio n.º 39-2022-MPT-GR-SFEV (S.I n.º 24703-2022), determinando que dicha información no repercute con el “predio” materia de evaluación;

III) Fase de elaboración de Documentos técnicos y legales

11. Que, conforme a lo antes indicado se evaluó el “predio” mediante el Informe de Brigada n.º 00847-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de septiembre de 2022 (folios 123 al 129) donde se tuvo en consideración para definir al área final, en vista del desplazamiento de la poligonal del CUS 100984 materia de análisis, éste quedó parcialmente superpuesto con una ocupación aparente de material noble en el extremo noreste, por lo cual, se propuso la exclusión de dicha área, razón por la cual el área de 26 469,55 m² finalmente ha quedado reducida a un área de **23 675,19 m²**: en ese sentido, se determinó que el área final materia de determinación de la Zona de Dominio Restringido del **“predio” es el área de 23 675,19 m²**;

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. De la información brindada por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) mediante el Oficio n.º 051-2021-ANA-AAA-JZ-ALA-T del 03 de marzo de 2021 (S.I. n.º 05371-2021, (folio 35) y Oficio n.º 082-2021-ANA-AAA JZ-ALA T del 23 de marzo de 2021 (S.I. n.º 07340-2021, **se ubica entre cauces y deltas las cuales ayudan a descargar aguas de quebrada y de drenaje acuícola**; 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 de “el Lineamiento”;

15. Que, sobre el “predio” **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 el mismo forma parte de la partida n.º 11028872 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 dicha área conforme a la documentación técnica respectiva (planos perimétricos y memorias descriptivas);

IV) Fase de Aprobación, determinación e inscripción de la ZDR

16. 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 al “predio” de **23 675,19 m²**; 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 y el Informe Técnico Legal n.º 1041-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de septiembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de **23 675,19 m²** que forma parte del predio de dominio público ubicado distrito, provincia y departamento de Tumbes e inscritos en la Partida n.º 11028872 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 del área de **23 675,19 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 del área señalada 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 oficial "El Peruano", el 26 de julio de 2021.