



**RESOLUCIÓN N° 0889-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 29 de septiembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 989-2022/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de **8 314,81 m<sup>2</sup>**, que forma parte del predio de dominio público ubicado en la playa el bendito, a 1,80 kilómetros al oeste de la comunidad rural el bendito y a 9 kilómetros noreste del centro poblado Puerto Pizarro, distrito y provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes, inscrita en la Partida n.º 11031277 del Registro de Predios de Tumbes e identificada con CUS n.º 116063 (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.º 008-2021- VIVIENDA[2] (en adelante “el Reglamento de la Ley”);

2. Que, de conformidad al artículo 1º y 2º de la Ley n.º 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 4º del Decreto Supremo n.º 050-2006-EF[3] que aprueba el Reglamento de la Ley n.º 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**

##### **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 total de **909 661,17 m<sup>2</sup>** ubicada en la playa El Bendito a 1,91 kilómetros al oeste del Centro Poblado El Bendito, distrito y provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes (en adelante “área inicial”), conforme consta en el Plano Perimétrico – Ubicación n.º 0030-2021/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0019-2021/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 07 de enero de 2021 (folios 1 y 2);

7.2 Como parte de la evaluación, mediante Oficios nros. 01057, 01063, 01074-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 12 de febrero de 2021, Oficios nros. 01119, 01157 y 01161-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 15 de febrero de 2021, Oficios nros. 01231 y 01240-2021/SBN-DGPE-SDAPE ambos del 16 de febrero de 2021 (folios 03 al 10); Oficio n.º 01378-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2021 (folio 14); Oficios aclaratorios nros. 2544, 2554, 2557, 2558, 2559, 2560, 2562 y 2577-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 16 de marzo de 2021; Oficio n.º 2653-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de marzo de 2021; Oficios reiterativos n.º 02863, 2866 y 2881-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de marzo de 2021 (folios 28 al 48); Oficio n.º 03012-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 30 de marzo de 2021 (folio 55); Oficio Titulo Archivado n.º 04032-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de mayo de 2021 (folios 73 al 76); remitir información Oficio n.º 4788-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 04 de junio de 2021 (folio 94 y 95); Oficio n.º 7041-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de agosto de 2021 (folios 106 y 107); Oficio reiterativo n.º 5789-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de julio de 2022 (folio 114); 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), Sociedad Nacional de Acuicultura, Gobierno Regional de Tumbes, 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 11 al 13), elaborado en base al Informe Técnico n.º 001720-2021-Z.R. N.º I-SEDE-PIURA/UREG/CAT del 22 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 02006064** en un área de 520 350,10 m<sup>2</sup>, ii) **Partida n.º 11002465** en un área de 20 671,05 m<sup>2</sup>, iii) **Partida n.º 11000135** en un área de 21 575,38 m<sup>2</sup>, iv) **Partida n.º 11031412** en un área de 11 118,57 m<sup>2</sup>, v) **Partida n.º 11028594** en un área de 81 557,25 m<sup>2</sup>, vi) **Partida n.º 11031826** en un área de 125 686,10 m<sup>2</sup>, vii) **Partida n.º 11031277** en un área de 16 448,64 m<sup>2</sup>, viii) **Partida n.º 11031276** en un área de 15 205,60 m<sup>2</sup>, ix) Partida n.º 11031257 en un área de 22 299,88 m<sup>2</sup>; y, x) el 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 Res. 0011-2021-SBN de fecha 03 de febrero de 2021;

**7.4** De acuerdo con el análisis legal, las partidas nros. 02006064, 11002465 y 11000135, **no están comprendidos en la Zona de Dominio Restringido** ya que dichas partidas están 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 sobre la Zona de Dominio Restringido del Sector TU-03, se encuentran superpuestas parcialmente la partida n.º 02006064 (de propiedad de terceros y excluida con anterioridad) con las partidas nros 11031257 y 11031276 del Registro de Predios de Tumbes (de propiedad del Estado), en ese sentido, en relación a las últimas partidas registrales debe tomarse en consideración que las mismas fueron excluidas de la determinación de la Zona de Dominio Restringido por cuanto se encontraban dentro del ámbito de la partida n.º 02006064 del citado Registro. Por otro lado, cabe indicar que en relación con la partida n.º 11031412 del Registro de predios de Tumbes, se advirtió que el mencionado predio se ubicaría dentro de la Zona de Playa (50 m), razón por el cual se excluyó dentro del ámbito del presente análisis. En ese sentido, sólo se consideró para la determinación de la Zona de Dominio Restringido las áreas ubicadas en las partidas nros. 11028594 (CUS n.º 114232), 11031826 (CUS n.º 129160) y 11031277 (CUS n.º 116063);

**7.5** En virtud de lo expuesto en el párrafo precedente y conforme la fase de campo realizada del 8 al 12 de agosto del presente año, se determinó en el Informe de Brigada n.º 00849-2022/SBN-DGPESDAPE que las áreas inmersas en la zona de dominio restringido son: **i) polígono A** de 38 869,05 m<sup>2</sup> inscrito en la partida n.º 11028594 (CUS n.º 114232), **ii) polígono B** de 106 470,91 m<sup>2</sup> inscrito en la partida n.º 11031826 (CUS n.º 129160) y **iii) polígono C** de 8 281,36 m<sup>2</sup> inscrito en la partida n.º 11031277 (CUS n.º 116063); asimismo, iv) polígono 4 de 18 761,65 m<sup>2</sup> y v) polígono 5 de 39 073,67 m<sup>2</sup>, sobre éstas dos últimas áreas cabe indicar, que al no contar con antecedente registral, se solicitó la primera inscripción de dominio mediante el Memorandum de Brigada n.º 1771-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Memorando de Brigada n.º 01933-2022/SBN-DGPE-SDAPE para continuar posteriormente con la determinación de la zona de dominio restringido de dichas áreas;

**7.6** En tal sentido, conforme lo señalado precedentemente, cabe indicar que la presente evaluación se efectuará en relación con el **polígono C** de **8 281,36 m<sup>2</sup>** inscrito en la Partida n.º 11031277 del Registro de Predios de Tumbes e identificada con CUS n.º 116063, denominado el "predio";

## **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.** Asimismo, se observó que el “predio” se encuentra desocupado y con características de forma irregular, naturaleza eriaza, topografía plana, suelo arenoso, ribereño al mar, formado por manglares y cuenta con un terreno inundable que gana o pierde área según la marea del mar peruano, con presencia de gramíneas y arbustos, conforme lo detalla la Ficha técnica n.º 0177-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 07 de septiembre de 2022 (folio 124).

### III) Fase de elaboración de Documentos técnicos y legales

10. Que, para la determinación del **área final** del “predio” corresponde indicar que se procedió con la corroboración de la información vectorial obtenida a la fecha, en base al área de **8 281,36 m<sup>2</sup>**, detectándose que, al realizar la reconstrucción del polígono inscrito con partida n.º 11031277 bajo el título archivado 2234898 de fecha 18.10.2017, el cual se encuentra graficado con coordenadas UTM en los Datum WGS 84 y PSAD 56, se detectó que el “Polígono “C” no estaba totalmente empalmado por el lado oeste a la línea paralela de 50 metros de la LAM, en ese sentido, se procedió a realizar las correcciones pertinentes, obteniendo como resultado para la determinación de la Zona de Dominio Restringido un **área final de 8 314,81 m<sup>2</sup>**.

#### Respecto a los elementos que rompen la continuidad de la ZDR

11. 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”*;

12. 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 o discontinuidad geográfico, debe ser como consecuencia de una formación natural con permanencia estable”*;

13. De la información brindada por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) mediante el Oficio n.º 0063-2021-ANA-AAA-JZ-ALA-T del 05 de marzo de 2021 (S.I. n.º 05770-2021, folio 20 al 25) y Oficio n.º 082-2021-ANA-AAA JZ-ALA T del 23 de marzo de 2021 (S.I. n.º 07340-2021, folio 49 al 54) se advierte que el área materia de consulta se encuentra superpuesta con el cauce del drenaje acuícola, en zona de playa, se debe tener en cuenta la línea de alta marea más su área intangible; 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”;

14. Respecto al análisis técnico sobre el “predio”, se visualizó el geovisor Catastro Acuícola “Sistema de Información Geográfica de PRODUCE”, obteniendo la información que sobrecae sobre Banco Natural denominado Conchas Negras y Cangrejo de Manglar, sin embargo, a través del Oficio n.º 00000571-2022-PRODUCE/DGA del 19 de septiembre de 2022 (S.I. n.º 24772-2022), remitió la información requerida, señalando que: *“En ese orden de ideas, hacemos de su conocimiento que no se tiene registrado derechos vigentes para desarrollar acuicultura bajo la competencia del Ministerio de la Producción, dentro del mencionado predio, el mismo que fue graficado según las coordenadas indicadas en la partida registral correspondiente, de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, de otro lado, no se tienen registros de derechos acuícolas vigentes otorgados por la Dirección Regional de la Producción - DIREPRO del Gobierno Regional de Tumbes, en base a la información remitida por la citada DIREPRO.”*; de la cual se puede advertir que no constituye obstáculo que rompan la continuidad de la ZDR.

15. De la revisión técnica sobre el “predio”, se visualizó del geovisor del “**GEO ANP - Visor de las Áreas Naturales Protegidas**” que recae en **zona de amortiguamiento** denominada “Los Manglares de Tumbes” con código SN 05, en ese sentido, mediante el Oficio n.º 05468-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de julio de 2022, se solicitó el pronunciamiento sobre la condición de las áreas naturales protegidas y las zonas de amortiguamiento a SERNANP, siendo esto así, a través del Oficio n.º 1676-2022-SERNANP-DGANP del 25 de julio de 2022 (S.I. n.º 19923-2022), SERNANP remitió la información requerida, de la cual se puede advertir que los datos consignados que la Zona de

Amortiguamiento no constituye obstáculo para continuar en la determinación de la Zona de Dominio Restringido, tal como se indica en el "lineamiento";

**16.** Que, conforme a lo expuesto 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 11031277 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) (folios 140 al 142);

### **Fase de Aprobación, determinación e inscripción de la ZDR**

**17.** 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 **8 314,81 m<sup>2</sup>**; 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 1040-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de septiembre de 2022;

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de **8 314,81 m<sup>2</sup>** que forma parte del predio de dominio público ubicado en el distrito y provincia de Zarumilla, departamento de Tumbes e inscrito en la Partida n.º 11031277 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 8 314,81 m<sup>2</sup>.

**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](http://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.