



RESOLUCIÓN N° 0921-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 14 de octubre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 870-2021/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de **12 628,23 m²**, que forma parte del predio de dominio público ubicado a la altura de la Playa Hermosa y al norte del Centro Poblado Las Garzas del distrito de Corrales, provincia y departamento de Tumbes inscrito en la Partida n.º 11024308 del Registro de Predios de Tumbes e identificada con CUS n.º 80003 (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 **630 296,20 m²** ubicada a la altura de la playa hermosa y al norte del Centro Poblado Las Garzas del distrito de Corrales, provincia y departamento de Tumbes (en adelante “área inicial”), conforme consta en el Plano Perimétrico - Ubicación n.º 152-2021/SBN-DGPE-SDAPE y Memoria Descriptiva n.º 0099-2021/SBN-DGPE-SDAPE, ambos del 07 de enero de 2021;

7.2 Como parte de la evaluación, mediante Oficios nros. 01029, 01048, 01067, 01069, 01076-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 12 de febrero de 2021, 01163, 01168- 2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 15 de febrero de 2021, 01235, 01244-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 16 de febrero de 2021, 01344-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de febrero de 2021, 01387-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de febrero de 2021; Oficios aclaratorios nros. 02527, 02544, 02554, 02557, 02558, 02559, 02560, 02563, 02577-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos de fecha 16 de marzo de 2021; Oficio n.º 2653-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de marzo de 2021; Oficios reiterativos n.º 02739, 02741, 02745, 02746-2021/SBN-DGPE-SDAPE todos del 19 de marzo de 2021, 03012-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 30 de marzo de 2021, 03655-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de abril de 2021, 06328-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09 de agosto de 2022, 07669-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16 de septiembre de 2022; Oficio Título Archivado n.º 03849-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de mayo de 2021; remitir información Oficio n.º 6340-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 09 de agosto de 2022; 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, Municipalidad Provincial de Tumbes, Municipalidad Distrital de Corrales; a fin de determinar si el “área inicial” era susceptible de ser declarada Zona de Dominio Restringido y que se remita la información correspondiente a su jurisdicción;

7.3 Asimismo de los Certificados de Búsqueda Catastral del 17 de febrero de 2021, elaborados en base al Informe Técnico n.º 001752-2021-Z.R. N.º I-SEDEPIURA/UREG/CAT y el Informe Técnico n.º 001753-2021-Z.R. N.º I-SEDEPIURA/UREG/CAT, ambos del 23 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 04000391 en un área de 447 926,16 m², ii) Partida n.º 04009141 en un área de 373 353, 71 m², iii) Partida n.º 04003672 en un área de 13 681, 11 m², iv) Partida n.º 11015746 en un área de 6 928, 07 m², v) Partida n.º 11025129 en un área de 18 090, 73 m², y 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. Asimismo, se realizó el análisis del Reporte de Búsqueda Catastral del GEOCATASTRO n.º 00825-2021/SBN-DGPE-SDAPE mediante el cual se informa que sobre el área de evaluación se identificaron los predios del Estado asignados con los CUS n.º 52670 (Partida n.º 04000391), n.º 80003 (Partida n.º 11024308) y n.º 84643 (Partida n.º 11025129);

7.4 De acuerdo con el análisis legal de la nueva brigada, el predio inscrito en la partida n.º 04000391 no está comprendido en la Zona de Dominio Restringido, ya que dicha partida está legalmente incorporada al dominio del Estado representado por el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego 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-18, se encuentra superpuesto parcialmente por las partidas nros. 04009141, 04003672, 11015746, 11025129 y 11024308 del Registro de Predios de Tumbes (de propiedad del Estado). En ese sentido, en relación a la partida n.º 04009141 debe tomarse en consideración que se excluye de la determinación de la Zona de Dominio Restringido por cuanto se encuentra dentro del ámbito de la partida n.º 04000391 del citado Registro que ya se encuentra excluida por los motivos expuestos en el presente numeral. Por otro lado, cabe indicar que en relación con las partidas nros. 04003672 y 11015746 del Registro de Predios de Tumbes, se advirtió que los mencionados predios se ubicarían fuera del área de evaluación de la Zona de Dominio Restringido; razón por la cual, se excluyó dentro del ámbito de presente análisis. En ese sentido, sólo se consideró para la determinación de la Zona de Dominio Restringido el área ubicada en las partidas nros. 11025129 (CUS 84643) y 11024308 (CUS n.º 80003). Al respecto, se informa que la partida n.º 11025129 se encuentra siendo evaluada en el Expediente n.º 01013-2022/SBNSDAPE. Por lo tanto, la partida n.º 11024308 asignada con CUS n.º 80003 será evaluada en el presente Expediente n.º 870-2021/SBNSDAPE.

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 00911-2022/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 11 de octubre de 2022, que las áreas inmersas en la zona de dominio restringido son las siguientes: **Polígono 1** de 12 607,04 m² (CUS 80003), **Polígono 2** de 7 246,26 m² (CUS n.º 84643) y **Polígono 3** de 1 253,84 m², sobre esta última área cabe indicar, que al no contar con antecedente registral, se solicitó la primera inscripción de dominio mediante el Memorandum de Brigada n.º 01802-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Memorando de Brigada n.º 01903-2022/SBN-DGPE-SDAPE para continuar posteriormente con la determinación de la zona de dominio restringido de dichas áreas; asimismo, el **Polígono 1** será evaluado en el Expediente n.º 0870-2021/SBNSDAPE para un mejor manejo de la información a fin de continuar con la evaluación por separado de cada área identificada en el ámbito de evaluación de la ZDR;

En tal sentido, conforme lo señalado en los párrafos precedentes, la presente evaluación se efectuará en relación con el **Polígono 1** de **12 607,04 m²** inscrito en la Partida n.º 11024308 del Registro de Predios de Tumbes e identificada con CUS n.º 80003, 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 totalmente desocupado, cuenta con características de forma irregular, naturaleza eriaza con presencia de gramíneas, matorrales y arbustos, topografía plana, suelo arenoso, terreno llano, menor de 5%, conforme lo detalla la Ficha técnica n.º 0194-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 13 de septiembre de 2022;

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 **12 607, 04 m²**, detectándose que, al realizar la transformación de dátum PSAD56 a WGS84 usando el ArcGIS, mediante el factor 8, se generó una superposición parcial sobre dos predios del Estado inscritos en las partidas n.º 11024308 y 11025129 asignados con CUS n.º 80003 y 84643, respectivamente, por lo cual se ha procedido a recalcular dicha área a fin de continuar con su determinación, siendo así el área inicial de **12 607,04m²**, para finalmente quedar con un área de **12 628, 23 m²**.

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, 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. Que, en relación a la consulta realizada a la Autoridad Nacional del Agua (ANA) mediante el Oficio n.º 1235-2021/SBN-DGPE-SDAPE, la entidad emitió respuesta a través del Oficio n.º 055-2021-ANA-AAA-JZ-ALA-T del 04 de marzo de 2021 (S.I. n.º 05490-2021), según la cual se informó que, el área materia de consulta, es decir, la totalidad del Sector TU-18, se encuentra superpuesta en cauce y faja marginal del río Tumbes, así como en zona de playa; sin embargo, dentro del **“Polígono 1”** no recae ningún tipo de cuerpo de agua que comprenda faja marginal, cuencas hidrográficas o algún recurso hídrico que permita romper la continuidad geográfica del polígono, en virtud a lo expuesto en 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”.

14. Que, adicionalmente, a través del Oficio n.º 6340-2022/SBN-DGPE-SDAPE y Oficio n.º 07669-2022/SBN-DGPE-SDAPE se solicitó y reiteró, respectivamente, a la Municipalidad Distrital de Corrales remitir el padrón de contribuyentes, licencias de funcionamiento o permisos otorgados a personas naturales o jurídicas en su jurisdicción. Al respecto, la Municipalidad Distrital de Corrales emitió respuesta al Oficio n.º 6340-2022/SBN-DGPE-SDAPE, mediante la Solicitud de Ingreso n.º 25988-2022, adjuntando (1) Copia de parte del Expediente Técnico referido a la Subdivisión del Sublote A y C, predio urbano municipal “Playa Hermosa” inscrito en la partida n.º 11021821 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Tumbes cuya titularidad le pertenece a la Municipalidad Provincial de Tumbes; (2) Copia de la partida n.º 11002390 inmatriculada a favor del Estado; (3) Copia de la Habilitación de Licencia Municipal de Funcionamiento del año 2008 en favor de Domingo Rodas S.A. - Pescadería y Afines ubicado en el Sector La Canela - Distrito Corrales otorgado por la jefa de Rentas, Narciza Calizaya Lavalle, acompañado de la Declaración Jurada del Impuesto Predial del año 2022 de la misma persona jurídica; (4) Copia de la Memoria Descriptiva y (5) Copia del Plano Perimétrico.

15. Que, se procedió a contrastar dicha información con la información técnica con la que cuenta el presente expediente, observándose que las Partidas n.º 11021821 y n.º 11002390 se ubican en la jurisdicción del distrito de Corrales pero no dentro del ámbito del Sector TU-18;

16. Que, teniendo en cuenta que la consulta a la Municipalidad Distrital de Corrales se realizó con la finalidad de identificar previamente a posibles poseesionarios que se encuentren sobre el área de inspección cuando se realice la visita de campo; sin embargo, durante la inspección se verificó que el **área de evaluación se encontraba sin posesión y ocupación**, conforme se describe en la Ficha Técnica n.º 194-2022/SBN-DGPE-SDAPE; razón por la cual, se informó que el "**Polígono 1**" se encontraba **totalmente desocupado**;

17. Que, de lo expuesto, se concluye que la información contenida en la solicitud de ingreso n.º 25988-2022 no altera el desarrollo del presente procedimiento en el Sector TU-18-01 y el área final para la determinación de la Zona de Dominio Restringido, pues aunque se hayan otorgado licencias de funcionamiento o permisos municipales a personas naturales o jurídicas dentro del ámbito de los predios inscritos en las partidas n.º 11021821 y/o n.º 11002390 no afecta al presente procedimiento, ya que los mismos no recaen dentro del sector;

18. 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 11024308 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 áreas conforme a la documentación técnica respectiva (planos perimétricos y memorias descriptivas);

Fase de Aprobación, determinación e inscripción de la ZDR

19. 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 **12 628, 23 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";

20. Cabe mencionar que el área a independizar se ubica dentro del predio de mayor extensión inscrito en la Partida n.º 11024308 asignado con CUS n.º 80003; por lo que, para efectos de inscribir la ZDR de dicha área se presentará un (01) plano Perimétrico - de Ubicación del área a independizar (ZDR) y dos (02) planos Perimétricos - de Ubicación de las dos (02) áreas remanentes. En ese sentido, se informa que una de las áreas remanentes de la Partida n.º 11024308 asignada con CUS n.º 80003 se encuentra dentro del ámbito de la Partida n.º 04000391 asignada con CUS n.º 52670; es decir, respecto de un (01) área remanente existe una duplicidad registral preexistente entre la Partida n.º 11024308 y la Partida n.º 04000391, la cual será evaluada por el equipo de saneamiento físico - legal de dichos predios estatales de esta Superintendencia. Sin embargo, en lo que respecta al presente procedimiento, se debe tener en cuenta que el presente procedimiento de determinación de la Zona de Dominio Restringido en el Sector TU-18-01 no genera una duplicidad de partidas registrales, ya que dicha anomalía registral ya existía desde antes de que se realice la evaluación de la Zona de Dominio Restringido.

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 01075-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 12 de octubre de 2022;

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de **12 628, 23 m²** que forma parte del predio de dominio público ubicado en el distrito de Corrales, provincia y departamento de Tumbes e inscritos en la Partida n.º 11024308 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 **12 628, 23 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.