



RESOLUCIÓN N° 1231-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 19 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 874-2021/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de dominio público de **2 539,27 m²**, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado frente a playa Hermosa, a 2 km del C.P. Caleta Cruz desde la margen izquierda del km 1263+600 de la Panamericana Norte del distrito de La Cruz, provincia y departamento de Tumbes, inscrito en la partida n.º 11024534 del Registro de Predios de Tumbes e identificado con CUS n.º 80186; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, 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 (en adelante "la Ley") y el Decreto Supremo n.º 008-2021- VIVIENDA (en adelante "el Reglamento de la Ley");
2. Que, mediante la Ley n.º 26856, (en adelante "la Ley de playas"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.º 050-2006-EF (en adelante "el Reglamento de la Ley de Playas"), se declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen la Zona de Dominio Restringido – ZDR, comprendiendo esta última el límite posterior a la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea – LAM, proyectando desde dicho punto un trazo de 200 metros perpendicular a ese límite posterior, siempre que exista continuidad geográfica en toda esa área;
3. 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 Dirección General de Capitanías y Guardacostas – DICAPI;
4. Que, en virtud a la Resolución n.º 0059-2021/SBN de fecha 23 de julio de 2021, se aprobó el Lineamiento n.º LIN-001-2021/SBN, denominado "Lineamientos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido" (en adelante "El Lineamiento"), el cual contempla como objetivo establecer los lineamientos técnicos y legales que permitirán determinar las dimensiones y límites de la ZDR en el litoral del país;
5. Que, de acuerdo con el numeral 5.3.5 de "el Lineamiento", la aprobación y determinación de la ZDR se efectuará a través de una resolución emitida por la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal – SDAPE;
6. Que, de conformidad con lo dispuesto en los literales u) y v) del Art. 50º del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones^[1] de la SBN (en adelante "TIROF"), la SDAPE, es el órgano encargado para emitir las resoluciones en el marco de sus competencias, así como las demás que correspondan de acuerdo a la normatividad vigente y/o le sean asignadas por autoridad superior;

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

7. Que, son requisitos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido de conformidad al subnumeral 4.2. de “El Lineamiento”, los siguientes: a) *En la zona donde se pretende determinar la ZDR debe existir una LAM debidamente aprobada por la DICAPI y b) Información gráfica digital de la LAM y la línea paralela de 50 m;*

8. Que, mediante Resolución Directoral n.º 256-2020MGP/DGCG del 24 de agosto de 2020, la 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;

9. Que, de conformidad al subnumeral 5.1.2. del numeral 5.1 de “El Lineamiento”, la ejecución del presente procedimiento comprende cuatro (04) fases: **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.**”;

10. Que, como parte de la ejecución de las fases indicadas en el considerando que antecede, los profesionales a cargo del presente procedimiento elaboraron el Informe de Brigada n.º 01234-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de diciembre de 2022, el cual sustenta la viabilidad de la determinación de la ZDR, bajo los alcances siguientes:

Respecto a la evaluación técnico legal del área de estudio

a) Como parte del inicio del diagnóstico técnico legal, se identificó un área de estudio de **548 202,26 m²**, ubicada frente a playa Hermosa, a 2 km del C.P. Caleta Cruz desde la margen izquierda del km 1263+600 de la Panamericana Norte del distrito de La Cruz, provincia y departamento de Tumbes. Luego de la evaluación respectiva, esta se redujo a **2 890,61 m²**, la misma que para fines operativos se subdividió en tres (03) polígonos, siendo uno de ellos el **Polígono 02** con una extensión de **2 539,27 m²** (área de intervención), el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 11024534 del Registro de Predios de Tumbes. Cabe indicar que para la evaluación del área de estudio se tomó como base el Plano Diagnóstico n.º 1414-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que forma parte del Informe Preliminar n.º 1869-2021/SBN-DGPE-SDAPE.

Respecto a las actividades de campo efectuadas sobre el área de intervención

b) Secuencialmente, se procedió con la inspección técnico legal del área de intervención a efectos de corroborar o descartar los elementos advertidos producto del diagnóstico técnico legal preliminar, la misma que se llevó a cabo el 10 de agosto de 2022, conforme se detalla en la Ficha Técnica n.º 0198-2022/SBN-DGPE-SDAPE, advirtiéndose la existencia tanto de tres (03) ocupaciones separadas por áreas cercadas, conforme se detalla a continuación:

- **Primera área cercada:** Ubicada en la parte sur del predio, donde se observa un terreno preparado para actividad agrícola, rodeado con palos de madera y sogas. Se realizó la notificación al poseionario que se encontró en esta zona con el **Oficio n.º 6400-2022/SBN-DGPE-SDAPE**, de fecha 10 de agosto de 2022, al señor Santos Nizama Chiroque, solicitando que se remita información suficiente que acredite derechos de propiedad adquiridos con anterioridad a la Ley de Playas.
- **Segunda área cercada:** Ubicada en la parte central del predio, donde se observa un cerco de palos de madera con alambres. En razón a que no se encontró a alguna persona cerca del área para realizar el acto de notificación, se procedió a colocar el Comunicado n.º 16 en uno de los cercos, solicitando información suficiente que acredite derechos de propiedad adquiridos con anterioridad a la Ley de Playas.
- **Tercera área cercada:** Ubicada en la parte norte del predio, donde se observa un cerco de palos de madera con alambres. En razón a que no se encontró a alguna persona cerca del área para realizar el acto de notificación, se procedió a colocar el Comunicado n.º 15 en uno de los cercos, solicitando información suficiente que acredite derechos de propiedad adquiridos con anterioridad a la Ley de Playas.

c) Cabe indicar que durante la inspección técnica se evidenció la presencia de un cuerpo de agua en el extremo norte del Polígono 2, el cual sirve como drenaje de cultivos de terrenos agrícolas cercanos para consumo de animales. Sin embargo, se determinó que ello no constituye factor que rompa la continuidad de la ZDR, en virtud al numeral 4.3.1. del ítem 4.3. de “Los Lineamientos”.

Respecto a la información remitida sobre la existencia de expedientes administrativos sobre el Sector TU-22

- d) Durante las fechas programadas para la inspección técnica se diligenció un reiterativo al Oficio n.º 01345-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 26 de febrero de 2021 dirigido a la Municipalidad Distrital de La Cruz, mediante el oficio n.º 6333-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 09 de agosto de 2022. Asimismo, se diligenció un reiterativo al Oficio n.º 01380-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 18 de febrero de 2021 dirigido a la Municipalidad Provincial de Tumbes, mediante el Oficio n.º 6329-2022/SBN-DGPE-SDAPE, de fecha 09 de agosto de 2022, respectivamente. Cabe indicar que dichos reiterativos se realizaron, en virtud a que en el Informe Preliminar n.º 01869-2021/SBN-DGPE-SDAPE se advirtió que dichas entidades no emitieron respuesta.
- e) Con respecto a la respuesta remitida al Oficio reiterativo n.º 6333-2022/SBN-DGPE-SDAPE, mediante la Solicitud de Ingreso (S.I.) 30656-2022, la Municipalidad Distrital de La Cruz advirtió tres (03) expedientes administrativos que recaen en el Sector TU-22 que cuentan con derecho inscrito en las partidas n.º 04001393[2], 04001396[3] y 04001602[4] a favor de terceros, las cuales provienen de la Ficha n.º 1471 que continúa en la partida n.º 04000391 inmatriculada a favor de la Dirección Subregional de Agricultura (actual titular registral es el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego) con fecha 23 de junio de 1994. Por lo que, considerando que la partida n.º 04000391 se excluyó de la ZDR, las posesiones identificadas por la Municipalidad no constituyen factor que rompa continuidad del **Polígono 2**.
- f) Con respecto a la respuesta remitida al Oficio reiterativo n.º 6329-2022/SBN-DGPE-SDAPE, cabe precisar que producto de la comisión de servicio realizada para la inspección en ZDR en el departamento de Tumbes del 01 al 07 de noviembre del presente año, se realizó el seguimiento a dicho documento de forma presencial en la Municipalidad Provincial de Tumbes.
- g) En ese sentido, de la visita a dicha entidad, se otorgó una copia simple del Informe n.º 170-2022-MPT-EMUCSAC/GO-VCCI de fecha 03 de noviembre de 2022, siendo este un avance de respuesta al Oficio reiterativo n.º 6329-2022/SBN-DGPE-SDAPE, que a la fecha aún no ha sido remitida a esta Superintendencia. En dicho documento, la entidad advierte que se contrastó el área del Sector TU-22 con la data gráfica de Predios Urbanos, constatando superposición parcial con las partidas n.º 11021821 y 11006280 del Registro de Predios de Tumbes inscritas a favor de la Municipalidad Provincial de Tumbes.
- h) Es necesario recalcar que dichas partidas fueron evaluadas previamente en Informe de Brigada n.º 01234-2022/SBN-DGPE-SDAPE, pues también fueron identificadas por el CBC-SUNARP, concluyéndose que ambas no se encuentran comprendidas en la determinación de la ZDR, por encontrarse dentro de ámbitos donde se han adquirido derechos de propiedad con anterioridad a la Ley de Playas.
- i) Asimismo, mediante la S.I. 26515-2022, la Municipalidad Distrital de La Cruz emitió respuesta al Oficio reiterativo n.º 07668-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16 de septiembre de 2022 y Oficio n.º 6334-2022/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 9 de agosto de 2022, según los cuales se solicita el padrón de contribuyentes, licencias de funcionamiento o permisos otorgados por el municipio. En ese sentido, dicha entidad informa la existencia de posesiones con derechos inscritos a favor de terceros en las partidas n.º 04008464 y 04002154 del Registro de Predios de Tumbes con fecha 01 de octubre de 2001 y 12 de mayo de 1995, respectivamente; es decir, con anterioridad a la Ley de Playas.
- j) Ahora bien, con respecto a la partida n.º 04008464, se realizó la consulta en el geovisor del MIDAGRI, observándose que el predio se encuentra a una distancia de 1,20 km aproximadamente del Sector TU-22; por lo tanto, debido a su ubicación geográfica, se encuentra fuera del ámbito de evaluación del **Polígono 2**.
- k) En relación a la partida n.º 04002154, se realizó la consulta en el geovisor del MIDAGRI, observándose que el predio se encuentra en el distrito de San Jacinto y no La Cruz. Asimismo, se realizó la búsqueda en el geovisor de la base gráfica de SUNARP, no encontrándose resultado técnico de ello, pese a que en el Sistema de Publicidad Registral en Línea de SUNARP sí se obtuvo la partida registral. Por lo tanto, de la lectura de dicha partida, se obtiene que el predio es producto de una independencia de la Ficha n.º 1471 (que continúa en la Partida n.º 04000391. Por lo que, considerando que la partida n.º 04000391 se excluyó de la ZDR, el predio inscrito en la partida n.º 04002154 no constituye factor que rompa continuidad del **Polígono 2**.

De la información obtenida de particulares mediante Solicitudes de Ingreso (S.I.) posterior a la Inspección en Campo

- l) Mediante las Solicitudes de Ingreso n° 21748-2022, 24512-2022 y 24513-2022, se proporciona información legal y técnica remitida por poseionarios que ocuparían parcialmente el área de intervención. Por lo tanto, con la finalidad de realizar el descarte de superposición, se procedió a contrastar dicha información con el **“Polígono 2”**.
- m) Con respecto a la evaluación de la S.I. n.° 21748-2022, se informa que ha sido remitida en respuesta al Oficio n.° 6400-2022/SBN-DGPE-SDAPE emitida y notificada con fecha 10 de agosto de 2022, por parte del señor Santos Nizama Chiroque. Al respecto, se realizó la evaluación de los documentos legales (Constancia de Posesión, de fecha 14 de noviembre de 2017) y técnicos (plano perimétrico y localización y memoria descriptiva), concluyéndose que, el área de 14 770, 47 m² (1.47705 has) que ocupa desde el año 2017, corresponde a la primera área cercada identificada en la inspección técnica, sin que medie documento alguno con fecha cierta que acredite derechos de propiedad debidamente adquiridos con anterioridad a la Ley de Playas; por lo tanto, no corresponde excluir dicha área ocupada del **“Polígono 2”** para la determinación de la ZDR.
- n) Con respecto a la evaluación de la S.I. 24512-2022, se ha remitido información legal y técnica por parte del poseionario William Neron Saenz Ferre. Al respecto, se realizó la evaluación de los documentos legales (Declaración Jurada de Posesión, de fecha 04 de julio de 2022) y técnicos (plano perimétrico y ubicación y memoria descriptiva), concluyéndose que el predio de un área de 1 980,37 m² recae sobre el **Polígono 2**. Asimismo, se presume que la información proporcionada se presentó en respuesta al requerimiento de información del Comunicado n.° 15, ya que la ocupación del señor Sáenz se encuentra en el ámbito de la tercera área cercada donde se colocó dicho comunicado.
- o) Cabe mencionar que el poseionario también adjunta el cargo de solicitud de Formalización y Saneamiento de Propiedad Rural dirigida a la Dirección Regional de Agricultura – Tumbes, donde se señala que ocupa el predio desde el año 2002 hasta la fecha; sin embargo, no se adjuntan documentos de fecha cierta que acrediten debidamente que el predio es propiedad de particulares, con anterioridad a la Ley de Playas, en atención al tracto sucesivo.
- p) De conformidad con el art. 3 del Reglamento de la Ley n.° 31145 que regula el procedimiento de Saneamiento Físico – Legal y Formalización de Predios Rurales a cargo de los Gobiernos Regionales, se advierte que dicho procedimiento no es aplicable para zonas de playa protegida, la cual abarca área de playa y zona de dominio restringido (ZDR); por lo que, el procedimiento que pretende iniciar el poseionario no aplica para el área que ocupa por situarse en ZDR. En ese sentido, se concluye que el señor Sáenz viene ocupando dicha zona sin que medie documento que acredite derechos de propiedad debidamente adquiridos con anterioridad a la Ley de Playas; por lo tanto, no corresponde excluir dicha área ocupada del **“Polígono 2”** para la determinación de la ZDR.
- q) Con respecto a la evaluación de la S.I. 24513-2022, se ha remitido información legal y técnica por parte de los poseionarios **Oscar Fabrizio Saenz Eslava y William Roque Saenz Burneo**. Al respecto, se informa que el predio se encontraría parcialmente en el ámbito de la segunda área cercada, donde se colocó el Comunicado n.° 16 durante la inspección técnica. Por lo que, se realizó la evaluación de los documentos legales (Declaración Jurada de Posesión, de fecha 04 de agosto de 2022) y técnicos (plano perimétrico y ubicación y memoria descriptiva), concluyéndose que el predio de un área de 4 200 m² no recae sobre el **Polígono 2** y, por ende, no afecta el procedimiento de determinación de ZDR.
- r) Asimismo, se tiene que los poseionarios ocupan un área que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.° 11024534 a favor del Estado, ubicado totalmente dentro de la Zona de Playa. Bajo la misma línea, de conformidad con el art. 3 del Reglamento de la Ley n.° 31145, se advierte que dicho procedimiento no es aplicable para zonas de playa protegida, la cual abarca área de playa y ZDR; por lo que, el procedimiento que pretende iniciar el poseionario no aplica para el área que ocupa por situarse en Zona de Playa. Por lo tanto, corresponde que la Subdirección de Supervisión de esta Superintendencia, evalúe ejercer las acciones que correspondan, en virtud al numeral 5.2.11 de la Directiva n.° 003-2021/SBN de fecha 11 de noviembre de 2021.
- s) Finalmente, con respecto a las solicitudes de ingreso evaluadas 24512-2022, 24513-2022 y 21748-2022, se determinó a nivel legal y técnico que no se han constituido factores que rompan la continuidad en mérito al literal 4.3.1. del ítem 4.3. de Los Lineamientos y el artículo 12 del Reglamento de la Ley n.° 26856. En conclusión, corresponde que se continúe **con la determinación de la Zona de Dominio Restringido del “Polígono 2” del Sector TU-22 de 2 539,27 m²**.

Respecto a las conclusiones arribadas sobre la viabilidad del procedimiento

- t) Efectuadas las actividades tanto de campo como de gabinete, se advierte que el área de intervención abarca parcialmente el área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la **partida n.° 11024534 del Registro de Predios de Tumbes, sobre la cual no existe carga ni**

gravamen que afecte su disponibilidad.

- u) Con la inspección técnica, se identificaron tres (03) ocupaciones que se encontraban rodeadas de cercos de palos donde se notificó al poseionario con el Oficio n.º 6400-2022/SBN-DGPE-SDAPE y se colocaron dos (02) Comunicados nros. 15 y 16. Al respecto, los poseionarios de dicha zona remitieron la información requerida, contenida en las Solicitudes de Ingreso n.º 21748-2022, 24512-2022 y 24513-2022, determinándose a nivel legal y técnico que no se han constituido factores que rompan la continuidad en mérito al literal 4.3.1. del ítem 4.3. de Los Lineamientos y el artículo 12 del Reglamento de la Ley n.º 26856. Por lo tanto, el área del **Polígono 2** se mantiene y corresponde proceder con la determinación de la ZDR del Sector TU-22.
- v) De las consultas efectuadas a otras entidades, así como de la revisión de geoportales de libre acceso, se advirtió que sobre el área de intervención no recaen áreas declaradas como Patrimonio Arqueológico o Cultural, Fajas Marginales o Cuencas Hidrográficas, derechos Acuícolas, Zonas de Área Natural Protegida, Predio Rural y Zona Urbana Catastrada.
- w) Al no existir ruptura de continuidad geográfica de la Zona de Dominio Restringido sobre el área de 2 539,27 m², de conformidad a lo señalado en el numeral 5.3.5 de “el Lineamiento”, corresponde emitir la resolución de determinación de la Zona de Dominio Restringido e independización de dicha área.

11. Que, conforme a lo expuesto en el considerando décimo de la presente resolución y en concordancia con el subnumeral 5.3.5.1 del numeral 5.3.5 de “el Lineamiento”, 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 resolución respectiva declarando Zona de Dominio Restringido al área de **2 539, 27 m²**. Asimismo, de conformidad al subnumeral 5.3.5.2 del citado lineamiento, 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”, “TIROF de la SBN”, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 01433-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de diciembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de dominio público de **2 539,27 m²**, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado frente a playa Hermosa, a 2 km del C.P. Caleta Cruz desde la margen izquierda del km 1263+600 de la Panamericana Norte del distrito de La Cruz, provincia y departamento de Tumbes, inscrito en la partida n.º 11024534 del Registro de Predios de Tumbes e identificado con CUS n.º 80186, 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 2 539, 27 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. -

CARLOS ALFONSO GARCÍA WONG
Subdirector de Administración del Patrimonio Estatal
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

[1] Aprobado por Resolución n.º 066-2022/SBN

[2] Inscrita a favor de terceros con fecha 18 de noviembre de 1994 en el Registro de Predios de Tumbes.

[3] Inscrita a favor de terceros con fecha 25 de noviembre de 1994 en el Registro de Predios de Tumbes.

[4] Inscrita a favor de terceros con fecha 27 de diciembre de 1994 en el Registro de Predios de Tumbes.