

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0463-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 24 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N.° 1333-2022/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de dominio público de **30 573,97 m²**, que forma parte del predio de mayor extensión a la altura de la desembocadura de la Quebrada Lavejal, altura del Km. 1227 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Zorritos, distrito de Zorritos, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito en la partida N.° 04002906 del Registro de Predios de Tumbes e identificado con CUS N.° 49693; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante "la 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 N.° 29151¹ (en adelante "la Ley") y el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA² (en adelante "el Reglamento de la Ley");
2. Que, mediante la Ley N.° 26856³, (en adelante "la Ley de playas"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 050-2006-EF⁴ (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 (en adelante "la ZDR"), comprendiendo esta última el límite posterior a la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea (en adelante "la 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 (en adelante "la DICAPI");
4. Que, en virtud a la Resolución N.° 0059-2021/SBN del 23 de julio de 2021, se aprobó el Lineamiento N.° 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 artículo 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 0066-2022/SBN del 26 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en mérito a lo establecido en el Decreto Supremo N.° 011-2022-VIVIENDA⁵ (en adelante "el ROF de la SBN"), señala que "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 01340- 2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 de diciembre de 2022 modificado mediante Informe de Brigada N.º 00462-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de mayo de 2023, los cuales sustentan 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 **582 233,51 m² (Sector TU-39)**, ubicado al sur de Lavejal y a la altura de la desembocadura de la quebrada Lavejal, entre los km. 1212+400 y 1213+300 margen izquierda de la Panamericana Norte, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes. Luego de la evaluación respectiva, mediante el Informe de Brigada N.º 00992-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de octubre de 2022, se procedió a proponer como área de intervención para la determinación de la ZDR el área de **49 497,20 m² (Sub sector TU-39-01)**, la cual abarca parcialmente los predios inscritos en las partidas Nros.º 11024531 y 04002906 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 1445-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que forma parte del Informe Preliminar N.º 1902-2021/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 **49 497,20 m² (Sector TU-39-01)** a efectos de corroborar o descartar los elementos advertidos producto del diagnóstico técnico legal preliminar, advirtiendo una extensión territorial de 239,76 m² sobre la cual existe una desembocadura de la Quebrada Lavejal que desarticula la continuidad de la LAM, conforme se expresa en la información vectorial proporcionada por DICAPI, por lo cual queda excluido del área de intervención. En ese sentido el área quedó reducida a **49 257,44 m²**, la misma que para fines operativos se subdividió en tres (03) polígonos, siendo uno de ellos el "Polígono B" con una extensión de **30 573,97 m²** (área de intervención^[9]) el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 04002906 del Registro de Predios de Tumbes, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.º 0322-2022/SBN-DGPE-SDAPE modificada mediante Ficha Técnica N.º 0394-2022/SBN-DGPE-SDAPE.

c. En ese sentido, tal como se establece en la N.º 0322-2022/SBN-DGPE-SDAPE modificada mediante Ficha Técnica N.º 0394-2022/SBN-DGPE-SDAPE, efectuada la inspección técnica sobre el área de intervención de **30 573,97 m²**, se advirtió ocupación parcial y la inexistencia de factores naturales y/o antrópicos que generen rompimiento de continuidad para la determinación de la ZDR.

Respecto a la información obtenida de otras entidades

d. En relación a lo informado por la Autoridad Nacional del Agua (ANA) mediante el Oficio N.º 067-2021-ANA-AAA-JZ-ALA-T del 10 de marzo de 2021 (S.I. N.º 05943-2021) y Oficio n.º 082-2021-ANA-AAA-JZ-ALA-T del 23 de marzo de 2021 (S.I. N.º 07340-2021), informó que, el área materia de consulta que comprendió en su oportunidad a el área de intervención de 30 573,97 m² (Sub sector TU-39-B), se encuentra superpuesto con cauce y delta de quebradas, en zonas de playas, se debe tener en cuenta la línea de alta marea más su área intangible; asimismo, no se han realizado estudios de faja marginal en el sector en consulta. De igual forma, de la revisión del geovisor del OBSERVATORIO SNIRH "Sistema de Información Geográfica de la Autoridad Nacional del Agua (ANA)" se corroboró que sobre el área de intervención de 30 573,97 m² no recae faja marginal ni cuencas hidrográficas.

e. Mediante Oficio N.º 1172-2021/SBN-DGPE-SDAPE, Oficio N.º 2559-2021/SBN-DGPE-SDAPE y Oficio N.º 3012-2021/SBN-DGPE-SDAPE se solicitó al Ministerio de Transportes y Comunicaciones, remitir información respecto de derechos de vías formalizados y/o en proceso de formalización. En ese sentido, se nos brindó respuesta a esta Subdirección la mediante S.I N.º 05782-2021 y S.I N.º 08593-2021, indicando que sobre el área de estudio, no se ha identificado ninguna infraestructura vial, sin embargo externamente transcurre parte de la trayectoria de la Ruta Nacional PE -1N, cuyo derecho de vía en ese sector es de 40m considerados 20m a cada lado del eje, conforme lo precisa la Resolución Suprema N.º 35 del 8 de febrero de 1950 la cual se encuentra vigente (anteriormente la Carretera Panamericana Norte y Sur era denominado Carretera Roosevelt). Asimismo, con la información espacial SINAC del portal institucional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones y la Plataforma Nacional de Datos Georreferenciados Geo Perú, se corroboró que sobre el área de intervención de 18 324,77 m² no recae vía nacional, departamental o local alguna. Asimismo, respecto a la Ruta Nacional PE-1N se verificó que se encuentra a unos 650 metros de distancia, por tanto no puede considerarse como un factor que rompa la continuidad en la determinación de la "ZDR".

f. Respecto a la información solicitada por esta Subdirección a la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar, mediante el Oficio N. 1343-2021/SBN-DGPE-SDAPE, Oficio N.º 2562- 2021/SBN-DGPE-SDAPE y Oficio N.º 3742-2021/SBN-DGPE-SDAPE referido a la existencia de propiedad y/o posesión de terceros o áreas en saneamiento físico legal. Se brindó respuesta a esta Subdirección mediante la S.I. N.º 10472-2021, informando que sobre el área de estudio, no se encontró base gráfica cartográfica.

g. Sin embargo, en la fase de campo se encontró una ocupación precaria temporal de madera con caña la cual aparentemente sería utilizada por pescadores para el resguardo de sus pertenencias y no existe uso de vivienda. Por lo cual resulta necesario especificar la diferencia entre los términos “posesión” y “ocupación” a efectos de diferenciar los elementos físicos que se han identificado durante la inspección en campo. La posesión se encuentra regulada en el artículo 896° del Código Civil como “el ejercicio de hecho de uno o más poderes inherentes a la propiedad”; la posesión también es aquella que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido lo cual es denominada por el ordenamiento jurídico peruano como “posesión precaria”. En ese sentido, en materia de inspección, si una persona se encuentra viviendo en una estructura precaria o edificación dentro del área de evaluación, o si se encuentra a personas que se usen el predio para actividad agrícola nos encontraríamos frente a la posesión del predio; incluso, si se identifican áreas verdes en buen estado sería un indicio de una posible posesión sobre el área de inspección.

h. Por otro lado, la ocupación implica todo elemento físico que se encuentre sobre el predio que, en este caso, es materia de inspección, ya sea que se identifiquen, por ejemplo, muros o columnetas de concreto o madera, estructuras precarias, construcciones o edificaciones o personas que se encuentren utilizando el predio para cualquier otra finalidad. En ese sentido, de acuerdo a “el Lineamiento”, la ocupación no es limitante para continuar con la determinación de la ZDR, en vista que no se trata de un derecho de propiedad; por tanto, la ocupación precaria encontrada, no impide la determinación de la ZDR.

i. Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, a fin de garantizar el derecho de defensa de cualquier tercero interesado respecto a las ocupaciones precarias temporales encontradas, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 20.1.3 del artículo 20° del TUO de la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General y el numeral 5.3.2.3 de “el Lineamiento”, mediante Memorandum Brigada N.° 01457-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 27 de marzo de 2023, esta Subdirección solicitó a la Unidad de Trámite Documentario, la notificación vía publicación, en el diario oficial “El Peruano”^[7], en un diario de mayor circulación de la Región de Tumbes^[8] y en la página web de la SBN^[9], para que en el plazo de 10 (diez) días hábiles contados a partir del día siguiente a la recepción del oficio, se presenten documentos legales (escritura pública, partida electrónica, entre otros) y técnicos (planos, memorias descriptivas, entre otros), que sustenten derechos sobre las áreas ocupadas. No obstante, habiendo transcurrido el plazo máximo el día 18 de abril de 2023, no se cuenta con la presentación de descargos o documentos solicitados a los terceros interesados, por lo que resulta procedente continuar con la determinación de la ZDR.

Del análisis legal a la Resolución Ministerial N.° 0205-2016-MINAGRI y su implicancia con la partida N.° 04002906 - CUS N.° 49693

j. En la medida que el área de intervención forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 04002906 del Registro de Predios de Tumbes, se procedió a revisar la misma, observándose que consta inscrito un predio de 1 1874 ha 5000 m², denominado “Peña Redonda”, ubicado en el distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, el cual fue inmatriculado a favor de la Dirección de Reforma Agraria y Asentamiento Rural, bajo el título archivado N.° 00683 el 04 de setiembre de 1996. Cabe precisar que, dicho predio ha sufrido múltiples independizaciones, no determinándose en la vía registral su área remanente.

k. Ahora bien, el Ministerio de Agricultura y Riego - MINAGRI (Hoy Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI) asumió la titularidad de los bienes del Estado adjudicados a favor de la Dirección Regional de la Reforma Agraria y Asentamiento Rural, conforme consta en el asiento C00003 de la partida N.° 04002906.

l. Asimismo, de acuerdo al asiento C00004 de la citada partida, el actual titular registral es el Estado representado por el Gobierno Regional de Tumbes, en virtud a la puesta a disposición efectuada por el MIDAGRI, mediante la Resolución Ministerial n.° 0205-2016-MINAGRI de fecha 16 de mayo de 2016, sobre diversos predios, entre los cuales, se encuentra el predio denominado “Peña Redonda” inscrito en la partida n.° 04002906 del Registro de Predios de Tumbes; precisándose que la administración de las áreas de la zona de dominio restringido, corresponde a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, conforme consta en el artículo 2° de dicha resolución.

m. Es preciso indicar que en los considerandos de la resolución ministerial que nos ocupa se señala que dicha transferencia, se origina en el marco del literal f) del artículo 10° del Reglamento de la Ley n.° 29151, modificado por el Decreto Supremo n.° 013-2012- VIVIENDA, a través del cual se establece que una de las obligaciones de las entidades públicas es “Poner a disposición de los Gobiernos Regionales o de la SBN, según corresponda, a través de la transferencia de dominio a favor del Estado u otro procedimiento que resulte pertinente, los bienes que no resulten de utilidad para la finalidad asignada o aquellos que se encuentren en estado de abandono, en el marco de la aplicación de una política de uso racional de los bienes y gestión inmobiliaria eficiente”.

n. En ese mismo sentido, se indica que mediante el Oficio n.° 194-2016/SBN del 15 de abril de 2016, esta Superintendencia remitió a la Oficina General de Asesoría Jurídica del MIDAGRI la ayuda memoria, donde se precisó que, de acuerdo a las coordinaciones sostenidas en relación a este procedimiento, si los terrenos no son útiles para fines agrícolas, el MIDAGRI debe devolverlos al Estado representado por el Gobierno Regional Tumbes, precisándose que en lo que respecta al área de playa y zona de dominio restringido, su administración corresponde a la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI de la Marina de Guerra del Perú y a la SBN, respectivamente.

o. Como puede observarse, a través de la Resolución Ministerial N.° 0205-2016- MINAGRI, el MIDAGRI reconoce la competencia que mantiene esta Superintendencia sobre las zonas de dominio restringido que forman parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 04002906 del Registro de Predios de Tumbes.

p. Por lo tanto, esta Superintendencia es competente para evaluar el área de intervención de 30 573,97 m² que se encuentra dentro del ámbito de la partida N.° 04002906 del Registro de Predios de Tumbes, con CUS N.° 49693, la misma que se ubica dentro de la zona de dominio restringido del departamento de Tumbes.

Respecto a las conclusiones arribadas sobre la viabilidad del procedimiento

q. Efectuadas las actividades tanto de campo como de gabinete, se advierte que el área de intervención abarca parcialmente el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado representado por el Gobierno Regional de

Tumbes en la partida N.º 04002906 del Registro de Predios de Tumbes.

r. De igual forma con la visita a campo se corroboró que el área de estudio se encuentra parcialmente ocupado; asimismo, no existen factores naturales y antrópicos que rompan la continuidad de la Zona de Dominio Restringido.

s. 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 recae sobre áreas declaradas como Patrimonio Arqueológico o Cultural, Fajas Marginales o Cuencas Hidrográficas, Derechos Acuícolas, Zonas de Área Natural Protegida, Predio Rural, Zona Urbana Catastrada y Derecho de Vía.

t. Al no existir ruptura de continuidad geográfica de la Zona de Dominio Restringido sobre el área de **30 573,97 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 **30 573,97 m²**. Asimismo, de conformidad al subnumeral 5.3.5.2 del citado lineamiento, para los efectos de la inscripción en el Registro de Predios, no pudiéndose determinar su área remanente, debido a la omisión de la misma producto de las múltiples independizaciones anteriormente realizadas, será suficiente la presentación de la resolución, memoria descriptiva y el plano perimétrico – ubicación, de conformidad con lo previsto por el numeral 118.1 ^[10] 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 0530-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 23 de mayo de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** a favor del Estado del área de dominio público de **30 573,97 m²**, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado a la altura de la desembocadura de la Quebrada Lavejal, altura del Km. 1227 de la Carretera Panamericana Norte, distrito de Zorritos, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, inscrito en la partida N.º 04002906 del Registro de Predios de Tumbes e identificado con CUS N.º 49693, de conformidad con la documentación técnica que se adjunta a la presente resolución.

SEGUNDO: Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del área de **30 573,97 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 y publíquese. -

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

[1] Aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial "El Peruano", el 10 de julio de 2019.

[2] Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 11 de abril de 2021.

[3] Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 08 de setiembre de 1997.

[4] Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 26 de abril de 2006.

[5] Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 16 de setiembre de 2022

[6] El "área de intervención" hace referencia al área propuesta de la determinación de la Zona de Dominio Restringido (ZDR) ubicada en la franja de 200 metros a continuación de la franja de hasta 50 metros paralela a la línea de alta marea, luego de realizar el análisis técnico y legal respectivo.

[7] Publicado el 31 de marzo de 2023.

[8] Publicado el 30 de marzo de 2023 en "La República".

[9] Dicha publicación resulta potestativa en tanto la entidad cuenta con este mecanismo, por lo que Mediante Memorado Brigada N.º 01062-2023/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 24 de abril del 2023, se comunica que no se tiene implementado un espacio en la página web de la SBN, motivo por el cual no es posible dar cumplimiento a "el Lineamiento". Además, resulta importante señalar que la publicidad sustantiva que emana de la publicación en el diario oficial "El Peruano" logra suplir satisfactoriamente dicho vacío (página web).

[10] Artículo 118.- Predios ubicados en la zona de playa protegida: 118.1 La inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en la zona de playa y de los predios de propiedad estatal ubicados en la zona de dominio restringido corresponde a la SBN, la que se dispone mediante la resolución respectiva. Se encuentran comprendidos los terrenos ganados al mar, sea por causas naturales o por actividad humana. La resolución que emite la SBN, conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico-ubicación, constituyen título suficiente para la inscripción en el Registro de Predios y para todos los efectos legales.