

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0704-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 19 de julio del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.° 1344-2022/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de dominio público de **3 643,41 m<sup>2</sup>**, ubicada a la altura del km 1236 de la Carretera Panamericana Norte, al sur de la desembocadura de la quebrada Huacura y aproximadamente a 220 m al suroeste del Balneario Playa Florida, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 04002906 del Registro de Predios de Tumbes, anotado 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.° 29151[1] (en adelante "la Ley") y el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante "el Reglamento de la Ley");
2. Que, mediante la Ley N.° 26856[3], (en adelante "la Ley de playas"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 050-2006-EF[4] (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 5.3.5.1 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 (en adelante "la 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-VIVIENDA

[5] (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 metros;

8. Que, mediante Resolución Directoral N.º 256-2020 MGP/DGCG del 24 de agosto de 2020, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante “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 del 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 00729-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de julio de 2023, 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 **604 505,31 m<sup>2</sup>**, (sector “TU-35”), ubicado al sur del sector Cardalito y norte de El Paraíso, entre los km. 1221+500 y 1224+000, margen izquierda de la Panamericana Norte, distrito Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes. Luego de la evaluación respectiva, se procedió a determinar el área de intervención de **3 638,66 m<sup>2</sup>**, sin embargo, debido a que el polígono propuesto se alineó a la información vectorial de la línea paralela de 50 m, resultó con un área final de **3 643,41 m<sup>2</sup>** (“TU-35-B”), la misma que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 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 1432-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que forma parte del Informe Preliminar N.º 01894-2021/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 03 de noviembre de 2022, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.º 0325-2022/SBNDGPE-SDAPE, aclarada mediante la Ficha Técnica N.º 00208-2023/SBN-DGPE-SDAPE, advirtiendo que no existen ocupaciones, ni factores naturales y antrópicos que rompan la continuidad de la zona de dominio restringido;

### **Respecto a la información obtenida de otras entidades**

**c)** Mediante el Oficio N.º 01051-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 12 de febrero de 2021 dirigido a la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Tumbes, esta Superintendencia solicitó que se indique la existencia de (i) propiedad de terceros, (ii) áreas en propiedad, posesión o uso tradicional de Comunidades Campesinas o Nativas, (iii) áreas materia de saneamiento físico legal o (vi) áreas materia de formalización de la propiedad rural u otros procedimientos administrativos, sobre el área de estudio de 604 505,31 m<sup>2</sup>;

**d)** En atención al precitado requerimiento, mediante las Solicitudes de Ingreso Nros.º 12115-2021 y 12116-2021, la entidad informó que el área de estudio de 604 505,31 m<sup>2</sup> se encuentra superpuesto con expedientes y/o trámites administrativos solicitados, según el Sistema Catastral Rural - SICAR del MIDAGRI y la base gráfica de la Dirección de Saneamiento de la Propiedad Rural;

- e) En razón a ello, se realizó la revisión del geovisor “Sistema Catastral para Predios Rurales de MINAGRI”, identificándose que **el área de intervención de 3 643,41 m<sup>2</sup> no recae sobre predios rurales, ni comunidades campesinas y/o nativas.**
- f) Por otro lado, mediante el Oficio N.° 01169-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15 de febrero de 2021, 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 mediante las Solicitudes de Ingreso Nros.° 05035-2021 y 08593-2021, indicando que sobre el área de estudio de 604 505,31 m<sup>2</sup> transcurre parte de la Ruta Nacional PE -1N; cuyo derecho de vía en ese sector es de 40 m considerados 20 m a cada lado del eje, conforme lo precisa la Resolución Suprema N.° 35 del 8 de febrero de 1950 la cual se encuentra vigente (anteriormente la Carretera Panamericana Norte y Sur era denominado Carretera Roosevelt);
- g) En tal sentido, se procedió a contrastar el área de intervención con el geovisor “Información Espacial del Clasificador de Rutas del Sistema Nacional de Carreteras - SINAC (D.S. N.° 011-2016-MTC), verificándose que **el área de intervención de 3 643,41 m<sup>2</sup> no recae sobre vía nacional, departamental y/o vecinal;**
- h) Por su parte, mediante el Oficio N.° 01267-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 16 de febrero de 2021, esta Superintendencia solicitó a la Autoridad Nacional del Agua que informe si el área de estudio se encuentra superpuesta con alguna faja marginal, cauce o desembocaduras de los ríos al Océano Pacífico. Al respecto, mediante la Solicitud de Ingreso N.° 05938-2021, la entidad informó que el área de estudio de 604 505,31 m<sup>2</sup> se encuentra superpuesto con cauce de quebradas, en zona de playa; por lo que, se debe tener en cuenta la línea de alta marea más su área intangible. Asimismo, indicó que los cauces que no cuentan con delimitación de faja marginal, las personas jurídicas, personas naturales, así como, los Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales y Provinciales, se pueden acoger al artículo 2° del reglamento para la delimitación y mantenimiento de fajas marginales de la Resolución Jefatural N.° 332-2016-ANA, entendiéndose con ello que, la delimitación de la faja marginal aun no cuenta con resolución aprobada por la entidad; por lo tanto, de acuerdo a lo informado por la citada entidad, al no haberse aprobado resolución debidamente emitida por aquella, no puede considerarse como un factor que rompa continuidad en la determinación de la ZDR, conforme el literal d) del numeral 4.3.2. de “el Lineamiento”;
- i) Finalmente, de la revisión del geovisor OBSERVATORIO SNIRH “Sistema de Información Geográfica de la Autoridad Nacional del Agua (ANA)”, se tiene que **el área de intervención de 3 643,41 m<sup>2</sup> no recae sobre faja marginal, ni ríos y/o derechos de uso de agua;**

#### **Análisis legal de la Resolución Ministerial N.° 0205-2016-MINAGRI y su implicancia sobre el predio inscrito en la partida N.° 04002906 del Registro de Predios de Tumbes - CUS N.° 49693**

- j) Efectuadas las actividades tanto de gabinete como de campo, se advierte el área de intervención de 3 643,41 m<sup>2</sup> recae totalmente sobre el predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 04002906 del Registro de Predios de Tumbes; razón por la cual, se procedió a revisar la misma, observándose que consta inscrito un predio de 11874 ha 5000 m<sup>2</sup>, 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 del 24 de octubre de 1977. 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 del Registro de Predio de Tumbes;
- 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.º 194-2016/SBN del 15 de abril de 2016, la Alta Dirección de 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.º 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.º 04002906 del Registro de Predios de Tumbes;
- p) Por lo tanto, esta Superintendencia es competente para evaluar el área de intervención de 3 643,41 m<sup>2</sup> que se encuentra dentro del ámbito de la N.º 04002906 anotado con CUS N.º 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 de **3 643,41 m<sup>2</sup>** abarca totalmente el área de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida N.º 04002906 del Registro de Predios de Tumbes;
- r) De igual forma se corroboró con la inspección técnica que 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 geovisores de libre acceso, se advirtió que el área de intervención de **3 643,41 m<sup>2</sup>** no recae sobre áreas declaradas como Monumento Arqueológico Prehispánico, Fajas Marginales, Ríos y/o Derechos de Uso de Agua, Derechos Acuícolas, Zonas de Área Natural Protegida y/o Zonas de Amortiguamiento, Predios Rurales, Comunicadas Campesinas y/o Nativas, Ecosistemas Frágiles y/o Sitios Ramsar, Zona Urbana Catastrada y/o Predios Formalizados por COFOPRI, Vías de carácter Nacional, Departamental y/o Vecinal y Proyectos bajo la modalidad de Asociaciones Público Privadas (APP) y Proyectos en Activos (PA) en cartera;
- t) Al no existir ruptura de continuidad geográfica de la zona de dominio restringido sobre el área de intervención de **3 643,41 m<sup>2</sup>**, de conformidad a lo señalado en el numeral 5.3.5.1 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 numeral 5.3.5.1 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 **3 643,41 m<sup>2</sup>**. Asimismo, de conformidad con el numeral 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 [6] del artículo 118° 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 0825-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de julio de 2023;

### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1º.-** Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de dominio público de **3 643,41 m<sup>2</sup>**, ubicada a la altura del km 1236 de la Carretera Panamericana Norte, al sur de la desembocadura de la quebrada Huacura y aproximadamente a 220 m al suroeste del Balneario Playa Florida, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes, que forma parte del predio de mayor extensión denominado “Peña Redonda”, inscrito en la partida N.º 04002906 del Registro de Predios de Tumbes anotado con CUS N.º 49693, de conformidad con la documentación técnica adjunta a la presente resolución.

**Artículo 2º.-** Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del área de **3 643,41 m<sup>2</sup>**.

**Artículo 3º.-** 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.

**Artículo 4°.-** Publicar la presente Resolución en el Diario Oficial “El Peruano” y en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([www.gob.pe/sbn](http://www.gob.pe/sbn)).

**Regístrese y publíquese. -**

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

[1] Aprobado por Decreto Supremo N.° 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] 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.