



RESOLUCIÓN N° 1289-2022/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

VISTO:

El Expediente n.º 1305-2022/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de dominio público de **2 747,70 m²**, que forma parte del predio de mayor extensión denominado “Peña Redonda”, ubicado en el 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; 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, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales [\[1\]](#) (en adelante “la Ley”) y el Reglamento de la Ley n.º 29151 [\[2\]](#) (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 [\[3\]](#) 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 01309-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 22 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 **866 903,84 m² (sector “TU-34”)**, ubicado sobre el sector Cardalito, frente a la playa Zorritos y Puntas Pico, oeste del Cerro Gigantal, entre los km. 1224+000 y 1226+900, de la Panamericana Norte, distrito de Zorritos, provincia de Contralmirante Villar y departamento de Tumbes. Luego de la evaluación respectiva, se procedió a determinar el área de intervención de **2 747,70 m² (“TU-34-A”)**, la cual 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 1430-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que forma parte del Informe Preliminar n.º 01893-2021/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 02 de noviembre de 2022, conforme se detalla en la Ficha Técnica n.º 0304-2022/SBN-DGPE-SDAPE, advirtiendo la inexistencia tanto de ocupaciones de terceros, como de factores naturales y/o antrópicos que generen rompimiento de continuidad sobre el área propuesta para la determinación de la ZDR.

Respecto a la información obtenida de otras entidades

- c. Mediante el Oficio n.º 1267-2021/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.º 05938-2021 presentada el 10 de marzo de 2021, la entidad informó que el área de estudio de 866 903,84 m² 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 2º del reglamento para la delimitación y mantenimiento de fajas marginales de la Resolución Jefatural n.º 332-2016-ANA, entendiéndose con ello que, la delimitación de la faja marginal aún no cuenta con resolución debidamente aprobada por la entidad competente; por lo tanto, de acuerdo a lo informado, 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 “Los Lineamientos”.
- d. Además de ello, de la revisión del geovisor OBSERVATORIO SNIRH “Sistema de Información

Geográfica de la Autoridad Nacional del Agua (ANA)", se tiene que sobre el área de intervención de 2 747,70 m² no recae faja marginal ni cuencas hidrográficas.

- e. Por otro lado, mediante el Oficio n.° 1051-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 12 de febrero de 2021 dirigido a la Dirección Regional de Agricultura 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 866 903,84 m².
- f. En mérito a lo solicitado, mediante la Solicitud de Ingreso n.° 12116-2021 presentada el 14 de mayo de 2021, la citada entidad informó que el área de estudio de 866 903,84 m² 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.
- g. En razón a ello, se realizó la revisión del geovisor "Portal del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI georural.midagri.gob.pe", identificándose que sobre el área de intervención de 2 747,70 m² no recae ningún predio rural.
- h. Por otra parte, mediante el Oficio n.° 1169-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 15 de febrero de 2021, se solicitó al Ministerio de Transportes y Comunicaciones, remitir a esta Subdirección 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 n^{ros}. 05035-2021 y 08593-2021, indicando que sobre el área de estudio de 866 903,84 m² transcurre parte de la Ruta Nacional PE -1N; cuyo derecho de vía en ese sector es de 40 m considerados 20m 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).
- i. Por ello, se procedió a contrastar el área de intervención de 2 747,70 m² con la Información Espacial SINAC (D.S. n.° 011-2016-MTC), del portal institucional del Ministerio de Transportes y Comunicaciones y la Plataforma Nacional de Datos Georreferenciados Geo Perú, verificándose que el área de intervención no recae sobre vía nacional, departamental o local.
- j. Del mismo modo, mediante el Oficio n.° 1342-2021/SBN-DGPE-SDAPE de fecha 17 de febrero de 2021, esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial de Contralmirante Villar remitir información sobre la existencia de propiedad y/o posesión de terceros o áreas en saneamiento físico legal. En ese sentido, se brindó respuesta a lo solicitado, mediante Solicitud de Ingreso n.° 12361-2021, informando que el área de estudio de 866 903,84 m² se encuentra ubicado en el sector 7 y 8 Los Pinos y Bocapan II, el área colinda con lado Playa y lado Cerro, como vía principal la Av. Panamericana Norte (28 de Julio), dentro de este existen lotes con fines de vivienda unifamiliar, hoteles, hospedajes, restaurantes. Corroborando la existencia de propiedad y/o posesión de terceros, motivo por el cual, al momento de generar el polígono del área de intervención de 2 747,70 m² se tomó en consideración la información remitida por dicha comuna y se excluyó las áreas que se encontraban ocupadas, conforme se hace referencia en la Ficha Técnica n.° 0304-2022/SBN-DGPE-SDAPE.

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

- k. Efectuadas las actividades tanto de gabinete como de campo, se advierte que el área de intervención de **2 747,70 m²** 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 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.
- l. 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.º 04002906 del Registro de Predio de Tumbes.

- m. 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.º 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.º 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 2º de dicha resolución.
- n. 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 10º del Reglamento de la Ley n.º 29151, modificado por el Decreto Supremo n.º 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"*.
- o. En ese mismo sentido, se indica que mediante el Oficio n.º 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.
- p. 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.
- q. Por lo tanto, esta Superintendencia es competente para evaluar el área de intervención de **2 747,70 m²** que se encuentra dentro del ámbito de la partida n.º 04002906 del Registro de Predios de Tumbes, 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

- r. 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 representado por el Gobierno Regional de Tumbes en la partida n.º 04002906 del Registro de Predios de Tumbes.
- s. De igual forma se corroboró con la inspección técnica que no existen ocupaciones ni factores naturales y antrópicos que rompan la continuidad de la Zona de Dominio Restringido.
- t. 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.
- u. Al no existir ruptura de continuidad geográfica de la Zona de Dominio Restringido sobre el área de intervención de **2 747,70 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 intervención de **2 747,70 m²** y su respectiva independización del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 04002906 del Registro de Predios de Tumbes. 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 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 1486-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2022.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** a favor del Estado del área de dominio público de **2 747,70 m²**, que forma parte del predio de mayor extensión denominado “Peña Redonda”, ubicado en el 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 adjunta a la presente resolución.

SEGUNDO: Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del área de **2 747,70 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. -

Firmado por:

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.

[2] Aprobado por Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA.

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