

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 1305-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.º 863-2021/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** de las áreas de dominio público de **2 840,74 m<sup>2</sup> y 167 429,01 m<sup>2</sup>**, que forman parte del predio de mayor extensión ubicado a la altura de la desembocadura del Río Tumbes; a 7,5 kilómetros aproximadamente al noroeste de la ciudad de Tumbes, distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito en la partida n.º **11028876** del Registro de Predios de Tumbes e identificado con CUS n.º 101015; 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 n.º 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 “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. 50° del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones 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.° 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 y Zorritos, ubicados en la provincia de Contralmirante Villar, los distritos de La Cruz, Corrales y Tumbes, ubicados en la provincia de Tumbes y el distrito de Zarumilla, ubicado en la provincia de Zarumilla, todos ubicados en el departamento de Tumbes.

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.° 01308-2022/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 y legal del área de estudio**

**a)** Como parte del inicio del diagnóstico técnico y legal, se identificó un área de estudio de 836 374,65 m<sup>2</sup>, ubicado a la altura de la Punta Mal Pelo, a 3,7 Kilómetros del centro Huaquilla, distrito, provincia y departamento de Tumbes. Luego del descarte de áreas (zona de playa y otros ámbitos) y exclusiones respectivas (derechos de propiedad adquiridos antes de la entrada en vigencia de "la Ley de Playas"), ésta se redujo a **284 378,46 m<sup>2</sup>**, la misma que para fines operativos se subdividió en cuatro (4) polígonos, siendo uno de ellos el "Polígono 01" con una extensión **170 269,75 m<sup>2</sup>** (área de intervención), el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.° 11028876 del Registro de Predios de Tumbes. Asimismo, el "Polígono 01" se subdividió en "**Polígono 01 - Ámbito A**" y "**Polígono 01 - Ámbito B**", el cual comprende dos (02) áreas discontinuas de **2 840,74 m<sup>2</sup>** y **167 429,0 m<sup>2</sup>** respectivamente (áreas de intervención), debiendo considerarse como áreas finales para la determinación de la ZDR.

**b)** Cabe indicar que para la evaluación del área de estudio se tomó como base el Plano Diagnóstico n.° 1403-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que forma parte del Informe Preliminar n.° 01877-2021/SBN-DGPE-SDAPE; así como el Plano Diagnóstico n.° 2245-2022/SBN-DGPE-SDAPE.

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

**c)** Secuencialmente, se procedió con la inspección del área de 361 613,01 m<sup>2</sup> el cual comprende el área de intervención, a efectos de corroborar o descartar los elementos advertidos producto del diagnóstico técnico y legal preliminar, la misma que se llevó a cabo el 09 de agosto de 2022, conforme se detalla en la Ficha Técnica n.° 0154-2022/SBN-DGPE-SDAPE, advirtiendo la presencia de dos ocupaciones precarias; así como la existencia de dos derechos acuícolas otorgados a favor de la Langostinera Río Tumbes S.A.C.(R.D.R. n.° 0359-2018/GOB.REG.TUMBES-DRP-DR) y a favor del Sr. Juan Pablo Graña Soto (Resolución Directoral n.° 0038-2016/GOB.REG.TUMBES-DRP-DR).

d) Cabe indicar que el área inspeccionada, representa el área inicial del área de intervención, que ha variado producto de las exclusiones (derechos de propiedad adquiridos antes de la entrada en vigencia de “la Ley de Playas”) y en consideración al análisis vectorial de la misma, conforme al Plano Diagnóstico n.º 2245-2022/SBN-DGPE-SDAPE y al literal a) del numeral 10 de la presente resolución, quedando reducido al área 170 269,75 m<sup>2</sup>, comprendida por dos (02) áreas discontinuas denominadas “Polígono 01 - Ámbito A” y “Polígono 01 - Ámbito B”, de 2 840,74 m<sup>2</sup> y 167 429,01 m<sup>2</sup> respectivamente.

e) A pesar de dicha reducción, el área de intervención cuenta con la presencia de una ocupación precaria (caseta provisional abandonada), dentro del “Polígono 01 - Ámbito A”. Asimismo, el derecho acuícola otorgado a favor de Río Tumbes S.A.C., a la fecha sin actividad, abarca ligeramente dichos ámbitos; sin embargo, la existencia de los mismos no constituyen factores antrópicos que rompan la continuidad de la ZDR e impidan su determinación.

f) Finalmente, de la inspección técnica se advirtió la inexistencia de factores naturales y/o antrópicos que generen rompimiento de continuidad geográfica sobre el área propuesta para la determinación de la ZDR.

### Respecto a la información obtenida de otras entidades

g) Mediante Oficios n.º 6330-2022/SBN-DGPE-SDAPE y n.º 6338-2022/SBN-DGPE-SDAPE ambas de fechas 09 de agosto del 2022, esta Subdirección solicitó a la Municipalidad Provincial de Tumbes remitir el padrón de contribuyentes, licencias de funcionamiento o permisos otorgados a personas naturales o jurídicas en su jurisdicción a fin de contar con mayor información para la evaluación del presente informe. Cabe mencionar que de los oficios remitidos, se nos brindó respuesta mediante Oficio n.º 39-2022-MPT-GR-SFEV de fecha 18 de agosto del 2022 (S.I 24703-2022), siendo que en dicho listado no se encontró ningún contribuyente que relacionar con las áreas de intervención.

h) Mediante Oficio n.º 7366-2022/SBN-DGPE-SDAPI de fecha 08 de setiembre del 2022, esta Subdirección solicitó al Gobierno Regional de Tumbes remitir información y documentación respecto de los derechos acuícolas otorgados a particulares dentro de su jurisdicción, siendo atendido a través del Oficio n.º 894-2022/GOB.REG.TUMBES-GRDE-DRP-DR de fecha 3 de noviembre de 2022, donde se nos remitió el listado de empresas autorizadas para desarrollar actividades acuícolas, identificándose en el ítem 41, a la empresa Río Tumbes S.A.C., autorizada mediante Resolución Directoral n.º 0359-2018/GOB.REG.TUMBES-DRP-DR, vigente a la fecha, y que de acuerdo al análisis técnico legal efectuado para la determinación del área final del área de intervención, se procedió a su exclusión en aplicación al art. 12 de “la Ley de Playas”. En tal sentido, de la evaluación técnica y en contraste con el geovisor CATASTRO ACUÍCOLA NACIONAL, se advirtió que el citado derecho acuícola no cuenta con elementos técnicos suficientes que permitan su correcta ubicación; razón por la cual existe una superposición ligera de este con el área de intervención, circunstancia que no constituye un impedimento para continuar con la determinación de la ZDR.

i) Mediante los Oficios nros 053-2021-ANA-AAA JZ-ALA-T del 04 de marzo de 2021 (S.I. n.º 05413-2021) y 082-2021- ANA-AAA/JZ-ALA-T. del 23 de marzo de 2021 (S.I. n.º 07340-2021) la Autoridad Nacional del Agua, informó a esta Subdirección que el área de estudio, se encuentra dentro de la faja marginal y delta del río Tumbes siendo un área de inundación en tiempos de avenida; asimismo remite la Resolución Directoral n.º 602-2018-ANA-AAA-JZ-V, que aprueba la faja marginal del río Tumbes; sobre lo atendido, es menester indicar que hubo un error material respecto al área que nos informan haber evaluado, no obstante, esto no es impedimento para continuar con la evaluación. Asimismo, con la revisión del geovisor del **OBSERVATORIO SNIRH** “Sistema de Información Geográfica de la Autoridad Nacional del Agua (ANA)”, se corroboró que el área de intervención no se superpone con la faja marginal del río Tumbes.

j) Mediante los oficios nros 084-2021/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGAT del 22 de abril de 2021 (S.I. n.º 10467-2021) y 123-2021/GOB.REG.TUMBES-GGR-GRPPAT-SGAT del 17 de mayo de 2021 (S.I. n.º 12445-2021), el Gobierno Regional de Tumbes, en atención a lo solicitado por esta Subdirección respecto a la existencia de propiedad de terceros, así como propiedades estatales formalizadas, áreas materia de saneamiento físico legal o áreas materia de formalización de la propiedad urbana o eriaza u otros procedimientos administrativos que se encuentren superpuestos sobre el área de estudio; informó que la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial del GORE no cuenta con una Base Gráfica Oficial, asimismo en su Informe adjunto, indica que veinte de los polígonos consultados por esta Subdirección se superponen entre sí, no habiendo brindado mayor información.

k) Finalmente, con la revisión efectuada del geovisor SICAR “Portal del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI”, que se encuentra en constante actualización por entes generadores de Catastro de los Gobiernos Regionales, se corroboró que sobre el área de intervención, no recae ningún predio rural ni comunidad campesina.

### **Respecto a las conclusiones arribadas sobre la viabilidad del procedimiento**

l) Efectuadas las actividades tanto de campo como de gabinete, se advierte que las áreas de intervención abarcan parcialmente el predio de mayor extensión inscrito a favor del Estado en la partida n.º 11028876 del Registro de Predios de Tumbes, sobre la cual no existe carga ni gravamen que afecte su disponibilidad.

m) De igual forma se advirtió en la inspección técnica, la existencia de una ocupación precaria, la cual no aplica como un factor antrópico que rompa la continuidad de la ZDR. Asimismo, se corroboró que no existen factores naturales y/o antrópicos que rompan la continuidad de la Zona de Dominio Restringido.

n) 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, Zonas de Área Natural Protegida ni Predio Rural.

ñ) Al no existir ruptura de continuidad geográfica de la Zona de Dominio Restringido sobre las áreas de 2 840,74 m<sup>2</sup> y 167 429,01 m<sup>2</sup>, 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 sobre las áreas de **2 840,74 m<sup>2</sup> y 167 429,01 m<sup>2</sup>**. 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 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”, “TIROF de la SBN”, la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal n.º 1495 -2022/SBN-DGPE-SDAPE del 28 de diciembre de 2022.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO:** Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** de las áreas de dominio público de **2 840,74 m<sup>2</sup> y 167 429,01 m<sup>2</sup>**, que forman parte del predio de mayor extensión ubicado a la altura de la desembocadura del Río Tumbes; a 7,5 kilómetros aproximadamente al noroeste de la ciudad de Tumbes, distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito en la partida n.º 11028876 del Registro de Predios de Tumbes e identificado con CUS n.º 101015, de conformidad con la documentación técnica adjunta a la presente resolución.

**SEGUNDO:** Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto de las áreas de **2 840,74 m<sup>2</sup> y 167 429,01 m<sup>2</sup>**.

**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](http://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]Definición del “Área de Intervención”