



**RESOLUCIÓN N° 1307-2022/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 29 de diciembre del 2022

**VISTO:**

El Expediente n.° 1186-2022/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de dominio público de **66 988,87 m<sup>2</sup>** que forma parte del predio de mayor extensión ubicado al norte de la desembocadura del río Tumbes, del Fundo Huaquillas y del asentamiento Humano Los Jardines, del distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito en la partida n.° 11024282 del Registro de Predios de Tumbes e identificado con CUS n.° 79984; 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.° 29151 (en adelante "la Ley") y el Decreto Supremo n.° 008-2021- VIVIENDA (en adelante "el Reglamento de la Ley");
2. Que, mediante la Ley n.° 26856, (en adelante "la Ley de playas"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo n.° 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.° 0059-2021/SBN de fecha 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 sub numeral 5.3.5 del numeral 5.3 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 Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones<sup>[1]</sup> 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.

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

## 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 numeral 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 256-2020 MGP/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 sub numeral 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 01268-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 21 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>**, ubicada a la altura de la Punta Malpelo, a 3,7 kilómetros del centro poblado 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 (04) polígonos, siendo uno de ellos el “Polígono 02” con una extensión de **66 988,87 m<sup>2</sup>** (área de intervención)<sup>[2]</sup>, el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida n.º 11024282 del Registro de Predios de Tumbes. Cabe indicar que para dicha evaluación se tomó como base el Plano Diagnóstico n.º 1403-2021/SBN-DGPE-SDAPE, que forma parte del Informe Preliminar n.º 01877-2021/SBN-DGPE-SDAPE y el Plano Diagnóstico n.º 2245-2022/SBN-DGPE-SDAPE.

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

b) Secuencialmente, se procedió con la inspección del área de 81 685,38 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.º 0155-2022/SBN-DGPE-SDAPE, advirtiéndose la inexistencia tanto de ocupaciones de terceros, como de factores naturales, que generen rompimiento de continuidad sobre el área propuesta para la determinación de la Zona de Dominio Restringido.

c) Respecto al área inspeccionada, esta representa el área inicial del área de intervención, que ha variado producto de las exclusiones y en consideración del resultado del análisis vectorial<sup>[3]</sup> conforme se ha detallado en el Plano Diagnóstico n.º 2245-2022/SBN-DGPE-SDAPE, quedando reducido al área de 66 988,87 m<sup>2</sup>, sobre la cual no existen ocupaciones de terceros ni factores naturales (denominado también accidente geográfico) ni antrópicos que generen rompimiento de la continuidad, sobre el área propuesta para la determinación de la ZDR.

### Respecto a la información obtenida de otras entidades

d) Respecto a la notificación efectuada por esta Subdirección a la Administración Local de Agua Tumbes de la Autoridad Nacional del Agua (ANA), se informa que mediante los oficios nros 01234 y 02557-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero de 2021 y 16 de marzo de 2021, respectivamente, esta Subdirección solicitó se informe si el área de estudio se encuentra superpuesto con alguna faja marginal, cauce o desembocaduras de los ríos al océano pacífico, y en caso se haya identificado áreas bajo su competencia, remitir copia certificada de la resolución que aprueba la delimitación de dichas áreas.

[2] 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.

[3] En el Plano Diagnóstico n.º 2245-2022/SBN-DGPE-SDAPE, textualmente dice: “Adicionalmente, se detectó que el “Polígono 02” no estaba totalmente empalmado al límite de la franja de 50 m paralela a la LAM, en ese sentido, se procedió a realizar las correcciones pertinentes. Finalmente, tomando en cuenta que el límite de la franja de 200 m ubicada a continuación de la franja de 50 m paralela a la LAM, colinda con terrenos inmatriculados a favor del Estado, y a fin de proyectarnos a futuros análisis cartográficos, otorgamientos de derechos dentro de la ZDR, y de configurar información vectorial pulcra, se ha optado por suprimir los vértices compuestos por ángulos llanos (margen de diferencia +/-1°), y que a su vez tenían distancias estrechas entre sí, obteniendo como resultado para la determinación de la Zona de Dominio Restringido un área final de 66 988,87 m<sup>2</sup>.”

Al respecto, 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 Administración Local de Agua Tumbes de 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.

**e)** En tal sentido, 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.

**f)** Respecto a la notificación efectuada por esta Subdirección al Gobierno Regional de Tumbes, se informa que mediante los oficios nros 01243 y 02744-2021/SBN-DGPE-SDAPE del 16 de febrero de 2021 y 19 de marzo de 2021, respectivamente, esta Subdirección solicitó y reiteró se informe 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 con el área de estudio. Al respecto, 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, informó a esta Superintendencia, 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.

**g)** En tal sentido, con la revisión 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 al derecho acuícola**

**h)** Durante la fase de gabinete, se obtuvo de la revisión del geovisor CATASTRO ACUÍCOLA NACIONAL, que el área de estudio se encuentra abarcando dos (2) derechos acuícolas que fueron otorgados sobre terrenos de propiedad privada, correspondientes a las partidas nros 02005540 y 02005379 del Registro de Predios de Tumbes, los cuales fueron reconstruidos en base a sus títulos archivados relacionados a la primera inscripción de dominio, obteniendo como resultado una ubicación referencial, procediendo con sus exclusiones, conforme se aprecia del Plano Diagnóstico n.º 2245-2022/SBN-DGPE-SDAPE.

De igual manera, en base a la información técnica contenida en la Resolución Directoral n.º 0359-2018/GOB.REG.TUMBES-DRP-DR, mediante el cual se otorga a la empresa “Río Tumbes S.A.C.” autorización para desarrollar la actividad acuícola sobre el terreno alquilado de propiedad de la “Empresa Langostinera Atalaya S.A.C. inscrito en la partida n.º 02005379 del Registro de Predios de Tumbes, anteriormente excluido, se reconstruyó el derecho acuícola, obteniendo como resultado que no existe similitud gráfica entre el polígono reconstruido del derecho acuícola y el polígono reconstruido de la propiedad privada; razón por la cual, de la revisión del geovisor CATASTRO ACUÍCOLA NACIONAL, se advirtió que el referido derecho acuícola abarca parcialmente (67,6 m<sup>2</sup> - 0,09%, superposición ligera) el área de intervención.

Asimismo, con el Oficio n.º 07366-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de septiembre de 2022, esta Subdirección, solicitó a la Dirección Regional de Producción del Gobierno Regional de Tumbes remitir información y documentación sobre los derechos acuícolas otorgados a particulares, dentro de su jurisdicción, que fue atendido con el Oficio n.º 894-2022/GOB.REG.TUMBES-GRDE-DRP-DR del 3 de noviembre de 2022, mediante el cual remite un Listado de empresas autorizadas para desarrollar la actividad acuícola, categoría productiva de micro y pequeña empresa AMYPE 2022, 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.

**i)** Por lo mencionado, a pesar que el área de intervención se encuentra parcialmente sobre un derecho acuícola, se debe tener presente que el acceso a esta actividad acuícola requiere de autorizaciones o concesiones temporales, de conformidad a lo establecido en el artículo 30.1 y 33.1 del Decreto Legislativo n.º 1195 - Ley General de Acuicultura, por tanto, al ser el derecho acuícola un derecho de uso y no de propiedad, no puede ser considerado como un factor que rompa la continuidad en la determinación de la “ZDR”, conforme a lo establecido en el literal c) del sub numeral 4.3.2. del numeral 4.3 de “el Lineamiento”; asimismo, en la fase de campo se constató que el área de intervención se encontró libre de ocupaciones.

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

j) 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 en la partida n.º 11024282 del Registro de Predios de Tumbes, sobre la cual no existe carga ni gravamen que afecte su disponibilidad. Es menester indicar, que sobre la referida partida existe un título pendiente n.º 03156972-2022, relacionado a la independización de las áreas de 456 498,07 m<sup>2</sup>, 2 447,72 m<sup>2</sup> y 16 478,39 m<sup>2</sup>, que forman parte del predio sub materia.

k) De igual forma se corroboró con la inspección técnica, que en el área de intervención no existen ocupaciones ni factores naturales y antrópicos que rompan la continuidad de la Zona de Dominio Restringido.

l) 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 monumento arqueológico prehispánico registrado, faja marginal, áreas catalogadas como Áreas Naturales Protegidas ni Zonas de Amortiguamiento, predio rural ni comunidad campesina ni predios formalizados por COFOPRI; asimismo, a pesar que, recae ligeramente sobre un derecho acuícola, el mismo no es impedimento para Determinar la Zona de Dominio Restringido.

m) Al no existir ruptura de continuidad geográfica de la Zona de Dominio Restringido sobre el área de **66 988,87 m<sup>2</sup>**, de conformidad a lo señalado en el sub numeral 5.3.5. del numeral 5.3 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 sub numeral 5.3.5.1. del 5.3.5. del numeral 5.3 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 **66 988,87 m<sup>2</sup>**. Asimismo, de conformidad al sub numeral 5.3.5.2. del 5.3.5. del numeral 5.3 de “el 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 artículo 118.1 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 1489-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de diciembre de 2022.

### SE RESUELVE:

**PRIMERO:** Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de dominio público de **66 988,87 m<sup>2</sup>**, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado al norte de la desembocadura del río Tumbes, del Fundo Huaquillas y del asentamiento Humano Los Jardines, del distrito, provincia y departamento de Tumbes, inscrito en la partida n.º 11024282 del Registro de Predios de Tumbes e identificado con CUS n.º 79984, 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 **66 988,87 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 de la presente resolución 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