



RESOLUCIÓN N° 0401-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 10 de mayo del 2023

VISTO:

El Expediente N.° 327-2023/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de dominio público de **2 429,65 m²**, ubicado en la Zona Oeste de la jurisdicción de Sechura, en la margen izquierda del Estuario Virilla, a 3.35 km suroeste del Centro Poblado Parachique, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito en la partida N.° 11148608 del Registro de Predios de Piura, anotado con CUS N.° 92743; 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 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 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 metros;

8. Que, mediante Resolución Directoral N.º 393-2021 MGP/DGCG del 7 de junio de 2021, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas - DICAPI de la Marina de Guerra del Perú 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, ubicada en los distritos de Máncora, Los Organos, El Alto, Lobitos, Pariñas, La Brea, Vichayal, Colán, Paita, Vice y Sechura, provincias de Talara, Paita y Sechura en el departamento de Piura, información remitida a esta Superintendencia en su oportunidad; por lo que, se cumplen con los requisitos citados;

9. Que, de conformidad al numeral 5.1.2. del "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 00365-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de abril 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 **668 763,33 m²**, ubicado a la altura del Km 75 de la vía PE-1N al oeste del Estuario Virrila a 0.70 Km al norte de la VIA 001D - Barrancos, distrito y provincia de Sechura del departamento de Piura. Luego de la evaluación respectiva, esta se redujo a **148 462,05 m²**, la misma que para fines operativos se subdividió en tres (03) polígonos, siendo uno de ellos el "Polígono 02" con una extensión de **2 421,20 m²** (área de intervención^[6]), que forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11148608 del Registro de Predios de Piura. Cabe indicar que para dicha evaluación se tomó como base el Plano Diagnostico N.º 2443-2022/SBN-DGPE-SDAPE, que forma parte del Informe Preliminar N.º 03432-2022/SBN-DGPE-SDAPE rectificado mediante Informe Preliminar N.º 00986-2023/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 07 de diciembre de 2022, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.º 00364-2022/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 Zona de Dominio Restringido.

Respecto a la determinación del área final del área de intervención

c) En relación al área inspeccionada de **2 421,94 m²**, esta quedó redimensionado a un área final de **2 429,65 m²** (área de intervención), a consecuencia de la reconstrucción del título archivado N.º 31176 del 15 de mayo de 2015, correspondiente a la inmatriculación de la partida N.º 11148608 del Registro de Predios de Piura; asimismo, tomando en cuenta que la línea límite de ZDR y terrenos adyacentes a la misma, depende exclusivamente de la SBN, con la finalidad de proyectarnos a futuros análisis cartográficos y otorgamientos de derechos dentro de la ZDR, y de configurar información vectorial pulcra, se dio por conveniente suprimir aquellos vértices que estaban compuestos por ángulos llanos (margen de diferencia +/- 1°), y que a su vez tenían distancias estrechas entre sí; quedando así el área inspeccionada redimensionada.

Respecto a la información obtenida de otras entidades

d) Respecto a la notificación efectuada por esta Subdirección a la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y estatal - Pro Rural del Gobierno Regional de Piura, se informó que mediante los Oficios Nros.º 7342 y 10664-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 08 de septiembre y 29 de diciembre de 2022, respectivamente, esta Subdirección solicitó y reiteró se informe respecto a la existencia de propiedad de terceros, áreas en propiedad, posesión o uso tradicional de comunidades campesinas o nativas, áreas materia de saneamiento físico legal o áreas materia de formalización de la propiedad rural u otros procedimientos administrativos, que se encuentren superpuestos con el área consultada, que comprende el área de estudio; atendido por el Gerente General de la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal del GORE Piura, con el Oficio N.º 828-2022/GRP-490000 del 30 de septiembre de 2022 (S.I. N.º 25924-2022) y con el Oficio N.º 77-2023/GRP-490000 del 30 de marzo de 2023 (S.I. N.º 09595-2023), donde indicó que el área consultada que comprende el área de estudio, se encuentra sobre zona no catastrada y recae dentro de la Comunidad Campesina de Sechura, asimismo, informó que se muestran polígonos de propiedad de terceros, comunidades Campesinas y terrenos eriazos. En tal sentido, se procedió a evaluar la información técnica remitida por la referida Gerencia, con el área de estudio, habiéndose obtenido como resultado que sobre el área de estudio, no recae propiedad de terceros ni terrenos eriazos; sin embargo recae la Comunidad Campesina San Martín de Sechura.

Por tanto, de la revisión del geovisor **SICAR** "Portal del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego - MIDAGRI", el cual se encuentra en constante actualización por entes generadores de Catastro de los Gobiernos Regionales, se corroboró que sobre el área de intervención, recae sobre la Comunidad Campesina San Martín de Sechura; lo cual fue identificado con anterioridad, producto de la evaluación del área de estudio, según consta en el Informe Preliminar N.º 03432-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 20 de diciembre de 2022, rectificada mediante Informe Preliminar N.º 00986-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 25 de abril de 2023, donde se advirtió la superposición parcial con la referida comunidad. Respecto a este extremo, se debe resaltar que esta Superintendencia tomó conocimiento que la Gerencia de Saneamiento Físico legal de la Propiedad Rural y Estatal del Gobierno Regional de Piura viene realizando el procedimiento de deslinde y titulación de la propiedad de la Comunidad Campesina de San Martín de Sechura. Por tanto, habiéndose advertido que como consecuencia de dicho procedimiento se viene afectando áreas de propiedad estatal, la SDAPE inició el procedimiento administrativo de rectificación de área, linderos y medidas perimétricas, respecto del predio de 2 218 627,13 m² inscrito a favor del Estado en la partida N.º 11143704 del Registro de Predios de Piura, anotado con CUS N.º 9023, tramitado bajo el Expediente N.º 974-2022/SBNSDAPE, la cual es una de las partidas que se encuentran superpuestas en la zona de playa protegida con la referida comunidad.

De lo expuesto, durante el desarrollo del procedimiento administrativo iniciado de oficio por la SBN, se indicó que la SDAPE cursó el Oficio N.º 05986-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 02 de agosto de 2022, dirigido a la Gerencia de Saneamiento Físico legal de la Propiedad Rural y Estatal del GORE - Piura, para abordar las implicancias y/o efectos de un procedimiento de deslinde y titulación de tierras de la Comunidad Campesina San Martín de Sechura; atendido por la referida Gerencia con el Oficio N.º 741-2022/GRP-490000 del 07 de setiembre de 2022, adjuntando el Informe Técnico N.º 009-2022-GRSFLPRyE/BJCO del 05 de setiembre de 2022 (S.I. N.º 23644-2022), donde el área de Comunidades Campesinas, elaboró el estado situacional de la Comunidad Campesina de San Martín de Sechura, frente a las partidas registrales inscritas a favor de la SBN, entre las cuales se encuentra la partida N.º 11148608 del Registro de Predios de Piura, materia de evaluación.

De la revisión del referido documento técnico, se indicó, que si bien, se ha emitido pronunciamiento en relación al derecho posesorio que le asiste a la mencionada comunidad campesina y que, la misma se encuentra suspendido por cuestiones de representación comunal; se advirtió que en el numeral 3.3.22 del citado informe técnico se reconoce, que las áreas de dominio público declaradas por Ley N.º 26856 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 050-2006-EF es de competencia del Estado - SBN; sin embargo, no se pudo advertir pronunciamiento alguno respecto a la exclusión o no de los alcances del procedimiento de deslinde y titulación de dichas áreas de dominio público, por lo que, la SDAPE, mediante el Oficio N.º 07578-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de setiembre de 2022 solicitó la aclaración correspondiente.

En relación a la solicitud aclaratoria referida en el párrafo anterior, se indicó que fue atendida mediante el Oficio N.º 840-2022/GPR-490000 del 03 de octubre de 2022 (S.I. N.º 26179-2022) mediante el cual la Gerencia de Saneamiento Físico legal de la Propiedad Rural y Estatal del GORE - Piura, comunicó a la SDAPE que "todo procedimiento de deslinde y titulación llevado a cabo para determinar la ubicación y los límites del territorio comunal de la CC. CC., deberá excluir la "Zona de Playa Protegida - ZPP" del ámbito pretendido, por tratarse de áreas de dominio público inalienables e imprescriptibles, declaradas por Ley, las mismas que constituyen un ámbito de especial conservación y protección, por lo cual no pueden ser acogidas en sede administrativa, las pretensiones de terceros que busquen atribuirse el dominio sobre dichas áreas", por lo que las mismas, se encuentra fuera de los alcances del procedimiento de deslinde y titulación de comunidades campesinas, aclarando así el numeral 3.3.22 del Informe Técnico N.º 009-2022-GRSFLPRyE/BJCO.

En atención a dicha información, se consolidó el criterio legal que permitió la expedición del Informe Técnico Legal N.º 1152-2022/SBN-DGPE-SDAPE y la Resolución N.º 0978-2022/SBNDGPE-SDAPE ambas del 28 de octubre de 2022, que resolvió en su artículo primero "la Rectificación de Área, Linderos y Medidas Perimétricas del predio de propiedad del Estado de 2 218 627,13 m², ubicado entre las Caletas Matacaballo y Constante, altura del kilómetro 80 de la Carretera Sechura - Piura, a 9 kilómetros al Suroeste de la capital de la provincia de Sechura del distrito de Sechura, provincia de Sechura y departamento de Piura, inscrito en la partida N.º 11143704 de la Oficina Registral de Piura" (...).

En tal sentido, se indicó, que considerando que el procedimiento de deslinde y titulación a cargo de la Gerencia de Saneamiento Físico legal de la Propiedad Rural y Estatal del GORE - Piura, garantiza que la ubicación y los límites del territorio Comunal no van a afectar la "Zona de Playa Protegida" por tratarse de áreas de dominio público inalienables e imprescriptibles declaradas por Ley; y además, por encontrarse bajo la competencia irrestricta de la SBN y la DICAPI, se entendería que, su culminación, no representaría perjuicio, ni mucho menos afectación al presente procedimiento de determinación de ZDR correspondiente al área de estudio, que comprende el área de intervención que forma parte del predio del Estado inscrito en la partida N.º 11148608 del Registro de Predios de Piura.

e) Respecto a la notificación efectuada por esta Subdirección a la Gerencia de Rentas de la Municipalidad Provincial de Sechura, se informa que mediante el Oficio N.º 8500-2022/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de octubre de 2022, esta Subdirección solicitó se remita información necesaria respecto al padrón de contribuyentes, licencias de funcionamiento y/o permisos otorgados a personas naturales o jurídicas, procedimientos de formalización de propiedad y/o posesión de terceros o áreas de saneamiento físico legal dentro de las zonas de su competencia o ámbito territorial respecto al área consultada, que comprende el área de estudio; atendido por la Subgerencia de Catastro y Asentamientos Humanos, con el Oficio N.º 036-2022-MPS-GDU/SGCyAH del 3 de noviembre de 2022 (S.I. N.º 33224-2022), mediante el cual remite documentación relacionada con expedientes administrativos generados ante su despacho.

Al respecto, de la información proporcionada, se procedió a reconstruir los polígonos en base al cuadro de coordenadas UTM, del cual se pudo verificar que los expedientes administrativos sobre tramites de inscripción catastral de predios en las zonas de playa y dominio restringido, no se superponen con el área de estudio que comprende el área de intervención; lo cual se corrobora con la información de campo obtenida en la Ficha Técnica N.º 00364-2022/SBN-DGPE-SDAPE, donde se indicó que el área que fue inspeccionada que comprende el área de intervención, se encuentra desocupado.

Respecto a las conclusiones arribadas sobre la viabilidad del procedimiento

f) 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 en la partida N.º 11148608 del Registro de Predios de Piura, sobre la cual no existe carga ni gravamen que afecte su disponibilidad;

g) 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;

h) 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 sitio arqueológico, zona arqueológica monumental ni sobre paisaje arqueológico, faja marginal, derechos acuícolas sitios Ramsar, áreas catalogadas como Áreas Naturales Protegidas ni Zonas de Amortiguamiento, ni predios formalizados por COFOPRI, ni vías de carácter nacional, departamental y/o vecinal; asimismo, a pesar que recae sobre la Comunidad Campesina de San Martín de Sechura; el mismo no es impedimento para Determinar la Zona de Dominio Restringido.

i) Al no existir ruptura de continuidad geográfica de la Zona de Dominio Restringido sobre el área de **2 429,65 m²** 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 **2 429,65 m²**. Asimismo, de conformidad al 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^[7] 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.° 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.° 0428-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 27 de abril de 2023.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de dominio público de **2 429,65 m²**, ubicado en la Zona Oeste de la jurisdicción de Sechura, en la margen izquierda del Estuario Virilla, a 3.35 km suroeste del Centro Poblado Parachique, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito en la partida N.° 11148608 del Registro de Predios de Piura, anotado con CUS N.° 92743, de conformidad con la documentación técnica adjunta a la presente resolución.

Artículo 2°.- Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del área de **2 429,65 m²**.

Artículo 3°.- Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta a la Zona Registral N.° I Sede Piura - Oficina Registral Piura 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.

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).

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] 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] 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.