

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0452-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 22 de mayo del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 833-2022/SBNSDAPE que sustenta los **PROCEDIMIENTOS DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO y la DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del terreno eriazo con un área de **495 807,46 m<sup>2</sup>**, ubicado entre el km 90 y el km 92 de la Vía Departamental PI-109 al suroeste de la laguna La Niña, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura (en adelante “el predio”); y,

**CONSIDERANDO:**

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante “la SBN”), es el ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales encargada 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 al Texto Único Ordenado de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales – Ley n.º 29151<sup>1</sup>(en adelante “la Ley”) y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo n.º 008-2021-VIVIENDA<sup>2</sup>(en adelante “el Reglamento de la Ley”);
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49º y 50º del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución n.º 0066-2022/SBN del 22 de septiembre del 2022, con el cual se aprueba el 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.º 011-2022-VIVIENDA<sup>3</sup> (en adelante “el ROF de la SBN”) la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal (en adelante “la SDAPE”) es la unidad orgánica encargada de sustentar y aprobar los actos de adquisición y administración de los bienes estatales que se encuentran bajo la competencia de la SBN, así como de las acciones de saneamiento técnico – legal de los mismos, procurando una eficiente gestión de éstos, racionalizando su uso y optimizando su valor;
3. Que, el procedimiento administrativo de primera inscripción de dominio de predios del Estado, se encuentra sustentado en el artículo 36º de “la Ley” en concordancia con el artículo 118º de “el Reglamento” el cual prescribe que la inmatriculación en el Registro de Predios de los predios ubicados en zona de playa y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la zona de dominio restringido corresponden a la SBN, la que deberá disponerse mediante resolución respectiva y que conjuntamente con la memoria descriptiva y el plano perimétrico – ubicación que la sustente, los cuales constituyen título suficiente para todos los efectos legales. Asimismo, este procedimiento está regulado en la Directiva N.º DIR-00008-2021/SBN denominada “Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado”, aprobada por la Resolución N.º 0124-2021/SBN (en adelante “la Directiva”);

4. Que, es necesario precisar que de conformidad al numeral 18.1 del artículo 18° de “la Ley”, *“Las entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales se encuentran obligadas a efectuar, de oficio y progresivamente, la primera inscripción de dominio y otras acciones de saneamiento físico legal de los inmuebles de su propiedad o que se encuentren bajo su competencia o administración, hasta su inscripción en el Registro de Predios y su registro en el SINABIP (...)”*; es decir, la primera inscripción de dominio a favor del Estado ha sido regulada como un procedimiento de oficio;
5. Que, en relación al procedimiento de determinación de la zona de dominio Restringido, es pertinente señalar que mediante la Ley N.° 26856<sup>4</sup>, (en adelante “la Ley de Playas”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 050-2006-EF<sup>5</sup> (en adelante “el Reglamento de la Ley de Playas”), se declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescritibles 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;
6. Que, el artículo 2° de la “Ley de Playas” define a la ZDR como la franja de 200 metros ubicada a continuación de la franja de 50 metros paralela a la línea de alta marea, siempre que exista continuidad geográfica en toda el área; es decir, que no existan accidentes geográficos tales como acantilados, lagos, montañas, lomas, carreteras, terminales pesqueros o marítimos y otras situaciones similares que rompan con la continuidad geográfica de la playa, concepto que es concordado por el artículo 4° y 6° del “Reglamento de la Ley”. Cabe señalar que dichos factores que rompen la continuidad geográfica se encuentran clasificados en factores naturales y factores antrópicos, cuyas definiciones se encuentran previstas en el Lineamiento N.° 001-2021/SBN, denominado “Lineamientos para la Determinación de la Zona de Dominio Restringido”, aprobado mediante la Resolución N.° 0059-2021/SBN del 23 de julio de 2021 (en adelante “el Lineamiento”);
7. Que, en línea con ello, el artículo 5° del “Reglamento de la Ley” establece que para determinar la ZDR se tomará como punto de partida de la medición, el límite posterior de la franja de hasta 50 metros de ancho paralela a la línea de alta marea, proyectando desde dicho punto un trazo de 200 metros perpendicular a ese límite posterior;
8. 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;
9. Que, esta Superintendencia tomó conocimiento que mediante la Resolución Directoral N.° 393-2021 MGP/DGCG del 07 de junio de 2021, la Dirección General de Capitanías y Guardacostas (en adelante “la DICAPI”) resolvió aprobar el Estudio de Determinación de la línea de más Alta Marea (en adelante “la LAM”) y límite de la franja ribereña hasta los 50 metros de ancho paralela a la LAM, ubicada en los distritos de Máncora, Los Órganos, El Alto, Lobitos, Pariñas, La Brea, Vichayal, Colán, Paíta, Vice y Sechura, provincias de Talara, Paíta y Sechura, departamento de Piura.;
10. Que, el artículo 2° del Decreto Supremo N.° 010-2008-VIVIENDA<sup>6</sup> establece que la inmatriculación de la Zona de Playa Protegida y de los terrenos de propiedad estatal ubicados en la Zona de Dominio Restringido en el Registro de Predios, se efectuará mediante Resolución de la SBN;
11. 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”);
12. Que, la Séptima Disposición Complementaria Final de “la Directiva” dispone que el procedimiento de determinación de la zona de dominio restringido a que hace referencia el artículo señalado precedentemente, la SBN aplica la citada directiva en lo que fuera pertinente;
13. Que, de acuerdo con el numeral 5.3.5.1 de “el Lineamiento” y el numeral 6.4 de “la Directiva”, la aprobación y determinación de la zona de dominio restringido, y la primera inscripción de dominio del predio en favor del Estado, se efectuará a través de una resolución emitida por la unidad de organización competente del Gobierno Regional, según corresponda o la SDAPE, en caso sea SBN;
14. Que, como parte del diagnóstico técnico legal realizado, respecto de la determinación de la zona de dominio restringido en el departamento de Piura, se identificó inicialmente un área de estudio de **965 142,61 m<sup>2</sup>**, ubicada en la playa La Isla, aproximadamente a 600 metros al norte del kilómetro 80 de la vía PI-109 (carretera Bapo-Chiclayo), distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura.
15. Que, en tal sentido se solicitó el Certificado de Búsqueda Catastral a la entidad de la Oficina Registral de Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP; respecto del **área de estudio de 965 142,61**

m<sup>2</sup>; la misma que mediante documento S/N (S.I. N.° 26354-2022) presentado el 05 de octubre de 2022, la Oficina Registral de Piura de la SUNARP remitió el Certificado de Búsqueda Catastral del 04 de octubre de 2022, elaborado en base al Informe Técnico N.° 009177-2022-ZRN° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, determinando que **el área en consulta no cuenta con antecedente registral** por lo que estaría contemplado dentro del alcance de la Ley N.° 29618 y su reglamento. Asimismo, **el predio en mención se encuentra en una zona restringida** según artículo 1° y 2° de la Ley de Playas N.° 26856 y su reglamento;

**16.** Que, con la finalidad de evitar afectaciones sobre derechos de alcance nacional o sobre derechos de terceros otorgados por las entidades estatales en el marco de sus competencias, que, a su vez, pudieran obstaculizar los procedimientos de primera inscripción de dominio a favor del Estado y la determinación de zona de dominio restringido en el departamento de Piura, de conformidad con lo previsto en “la Directiva” y “el Lineamiento”, se procedió a efectuar consultas a distintas entidades, respecto a un área de terreno que abarca el litoral peruano en el departamento de Piura y comprende “el predio”, obteniéndose la siguiente información:

**16.1.** Mediante Documento s/n (S.I. N.° 23691-2022) presentado el 08 de setiembre de 2022, la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transporte y Comunicaciones - MTC, informó que por el área de consulta transcurren parte de las Rutas Vecinales y Rutas Departamentales del Departamento de Piura, y parcialmente parte de las trayectorias de las Rutas Nacionales N.°s PE-04 y PE-1NK.

**16.2.** Mediante Oficio N.° 851-2022-OSG/MPP (S.I. N.° 26876-2022) presentado el 11 de agosto del 2022 y Oficio N.° 714-2022-OSG/MPP (S.I. N.° 22882-2022) presentado el 31 de agosto del 2022; la Municipalidad Provincial de Piura, informó que según el Plan de Desarrollo Urbano de Piura, no involucra zonas de dominio restringido para identificación de contribuyentes, ni de asociación de pobladores ni colindantes, lo que imposibilita remitir copias de planos visados en formato digital.

**16.3.** Mediante Oficio N.° D001054-2022-COFOPRI-OZPIU (S.I. N.° 21809-2022/S.I. N.° 21799-2022/S.I. N.° 219147-2022) presentado el 18 y 19 de agosto de 2022; el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, informó que dicho polígono se encuentra superpuesto gráficamente con diversos pueblos formalizados; sin embargo, de la revisión del geovisor GEOLLACTA, se advirtió que en “el predio” no reporta superposición.

**16.4.** Mediante Oficio N.° 518-2022-SERNANP-DDE (S.I. N.° 23502-2022) presentado el 06 de setiembre 2022 y Oficio N.° 582-2022-SERNANP-DDE (S.I. N.° 24207-2022) presentado el 13 de setiembre de 2022; el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, informó que el ámbito se encuentra parcialmente al interior de la Reserva Nacional de Illescas; sin embargo, de la revisión del geovisor GEO ANP, se advirtió que en “el predio” no reporta superposición.

**16.5.** Mediante Oficio N.° 000726-2022-DSFL/MC (S.I. N.° 21030-2022) presentado el 10 de agosto de 2022; la Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura - MINCUL, informó que el ámbito en consulta se superpone con los siguientes sitios arqueológicos: Reserva de Conchalitos; Punta Malacas; Punta Balcones; Punta Pariñas; Las Capullanas; Conchal Lobitos; y Punta Monte. Asimismo, No se descarta la presencia de monumentos arqueológicos en jurisdicciones, todavía no registrados; sin embargo, de la revisión del geovisor SIGDA, se advirtió que en “el predio” no reporta superposición.

**16.6.** Mediante Oficio N.° 1371-2022/GRP-420010-420613 (S.I. N.° 22671-2022) presentado el 26 de agosto de 2022 y Oficio N.° 1463-2022-GRP-420010-420610 (S.I. N.° 24189-2022) presentado el 13 de setiembre de 2022; la Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura, comunicó que no cuenta con información, siendo competencia de COFOPRI y de ProRural del Gobierno Regional Piura, asimismo, remite Información a la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal PRORURAL.

**16.7.** Mediante Oficio N.° 828-2022/GRP-490000 (S.I. N.° 25924-2022) presentado el 30 de setiembre de 2022 y Oficio N.° 77-2023/GRP-490000 (S.I. N.° 09595-2023) presentado el 19 de abril de 2023; la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural del Gobierno Regional De Piura - Prorural, informó que el polígono presentado se encuentra en zona no catastrada y recae dentro de la Comunidad Campesina de Sechura. Asimismo, se adjuntó 01 CD el cual contiene una carpeta, en donde se muestran los polígonos de propiedad de terceros, comunidades campesinas y terrenos eriazos que recaen sobre el predio “zona de dominio restringido”.

**16.8.** Es conveniente recalcar que, del contraste de la información técnica con geovisor **SICAR** “Sistema Catastral para Predios Rurales de MINAGRI” se observó lo siguiente: “el predio” recaería con la Comunidad Campesina San Martín de Sechura; no obstante, 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”;*

**16.9.** Mediante Oficio N.º 993-2022/GRP-490000 (S.I. N.º 33521-2022) presentado el 13 de diciembre de 2022 y Oficio N.º 108-2023/GRP-490000 (S.I. N.º 10791-2023) presentado el 03 de mayo de 2023; el Gobierno Regional de Piura a través de la Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural y Estatal, informó que sobre el área consultada, se muestran polígonos de propiedad de terceros, comunidades Campesinas y terrenos eriazos

**16.10.** Mediante Oficio N.º 0203-2022-ANA-AAA.JZ (S.I. N.º 23987-2022) presentado el 12 de setiembre de 2022; la Autoridad Nacional Del Agua - ANA, informó que existe información de la delimitación de la faja marginal del río Chira aprobada con Resolución Directoral N.º 435-2018-ANA-AAA-JZ y de veintidós (22) licencias de uso de agua de mar en el área consultada; sin embargo, de la revisión del geovisor OBSERVATORIO SNIRH, se advirtió que en “el predio” no reporta superposición.

**16.11.** Mediante Oficio N.º 036-2022-MPS-GDU/SGCyAH (S.I. N.º 33224-2022) presentado el 07 de diciembre de 2022; la Municipalidad Provincial de Sechura, informó que el área en estudio se superpone con polígonos correspondientes a trámites de inscripción catastral de predios en las zonas de playa y dominio restringido, los cuales han sido declarados improcedentes.

**16.12.** Mediante Oficio N.º 434-2023/GRP-440000-440010 (S.I. N.º 07867-2023) presentado el 30 de marzo de 2023 y Oficio N.º 627-2023/GRP-440000-440010 (S.I. N.º 10736-2023) presentado el 03 de mayo de 2023; la Dirección De Transportes y Comunicaciones - Gore Piura, informó que los anchos del derecho de vía de la carretera departamental PI-109: Emp. PE-04 (BAPO) - La Trampa - L.D. Lambayeque (a Chiclayo), se encuentra en la Resolución Ejecutiva Regional N.º 656-2015/GOBIERNO REGIONAL PIURA-GR, de fecha 03 de noviembre de 2015, la cual establece las medidas de los anchos del derecho de vía de la ruta PI-109 (anteriormente denominada PI-112), además informó que el Ministerio de Transportes y Comunicaciones a través de la Dirección General de Caminos y Ferrocarriles (DGCF) - MTC en el Registro Nacional de Carreteras (RENAC) maneja el registro naciente o inicial de la ruta departamental PI-109 y es el ente quien podrá acreditar si la vía departamental materia de asunto fue construida antes de la dación de la citada Ley N.º 26856 - Ley de Playas.

**16.13.** Es importante agregar que, de la revisión de la base gráfica denominado Clasificador de Rutas del Sistema Nacional de Carreteras - SINAC, se observó que “el predio” se superpondría con la vía departamental que “el predio” se superpondría con la vía departamental proyectada PI-109; sin embargo, en la medida que no se cuenta con documentación que acreditarían que la vía proyectada PI-109 haya sido ejecutada antes del 09 de setiembre de 1997, se concluye que dicha infraestructura vial se encuentra en proyecto; por lo tanto, no estaría comprendido dentro de los factores antrópicos que rompen la continuidad de la determinación de la ZDR en “el predio”, tal como lo señala el artículo 6º de “el Reglamento de la Ley de Playas” y el literal a) del numeral 4.3.2. de “el Lineamiento”;

**16.14.** Mediante Oficio N.º 080-2023/PROINVERSIÓN/SG (S.I. N.º 09698-2023) presentado el 20 de abril de 2023; la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN, informó que en el portal institucional de PROINVERSIÓN se encuentra publicado el listado de proyectos que se encuentran en cartera y los que se encuentran adjudicados, en el cual se podrá efectuar una búsqueda por regiones; sin embargo, de la consulta efectuada vía telefónica, se nos comunicó que no derecho de concesión otorgado en zona de playa protegida que tengan por finalidad la ejecución y explotación de obras públicas de infraestructura y servicios públicos en el departamento de Piura.

**17.** Que, con los resultados de la fase de gabinete, se procedió con la inspección técnico legal de “el predio” a efectos de corroborar o descartar los elementos advertidos producto del diagnóstico técnico legal preliminar, la misma que se llevó a cabo el 12 de abril de 2023, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.º 00085-2023/SBN-DGPE-SDAPE, advirtiéndose que sobre “el predio” no existen ocupaciones, ni factores naturales y antrópicos que rompan la continuidad de la zona de dominio restringido;

**18.** Que, conforme al Informe Preliminar N.º 01074-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 05 de mayo de 2023, rectificado en el numeral 3.19 del Informe Brigada N.º 00448-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de mayo de 2023, determina que en el área de estudio de **965 142,61 m<sup>2</sup>**, se identificó áreas que no se ubican dentro de la ZDR (como área de playas, entre otros ámbitos), por lo que, se procedió a descartar las mismas, generándose la reducción a un área de intervención de **496 081,54 m<sup>2</sup>**, la misma que posteriormente fue reducida a un área final de **495 807,46 m<sup>2</sup>**,

**19.** Que, teniendo en cuenta la naturaleza de "el predio" y el resultado de las acciones descritas en los considerandos precedentes; así como lo señalado en el Informe Brigada 00448-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de mayo de 2023; se concluye que "el predio" **i)** no cuenta con antecedentes registrales; **ii)** no se superpone con: **a)** Patrimonio arqueológico o cultural, **b)** predios rurales, **c)** faja marginal, **e)** derecho acuícola, **f)** zonas de áreas naturales protegidas, **g)** áreas en proceso de formalización y **h)** propiedad de terceros, asimismo; y, **iii)** no existen factores naturales y antrópicos que rompan la continuidad de la zona de dominio restringido; por lo que, corresponde a esta Superintendencia su inmatriculación a favor del Estado y la determinación de la zona de dominio restringido;

**20.** Que, encontrándose "el predio" sin inscripción registral y dentro de la ZDR, corresponde Disponer la primera inscripción de dominio a favor del Estado y la determinación de la zona de dominio Restringido del predio eriazó de **495 807,46 m<sup>2</sup>**, de conformidad con el artículo 36º de "la Ley" en concordancia con el artículo 118º de "el Reglamento" y el artículo 2º del Decreto Supremo N.º 010-2008-VIVIENDA; así como, lo establecido en "el Lineamiento" y "la Directiva";

De conformidad con lo dispuesto en "la Ley", "el Reglamento", "Texto Integrado del ROF de la SBN", "la Directiva", "la Ley de Playas", "el Reglamento de la Ley de Playas", "el Lineamiento", la Resolución n.º 005-2022/SBN-GG de fecha 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal n.º 0525-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 19 de mayo de 2023.

#### **SE RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazó denominado, con un área de **495 807,46 m<sup>2</sup>**, ubicado entre el km 90 y el km 92 de la Vía Departamental PI-109 al suroeste de la laguna La Niña, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente Resolución.

**Artículo 2.-** Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del terreno eriazó, con un área de **495 807,46 m<sup>2</sup>**.

**Artículo 3.-** Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta a la Zona Registral N.º I Sede Piura - Oficina Registral de Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inmatriculación y determinación de la zona de dominio restringido de "el predio" y la 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 ([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.º 019-2019-VIVIENDA, publicada 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 16 de septiembre de 2022.

[4] Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 08 de setiembre de 1997.

[5] Publicado en el diario oficial "El Peruano", el 26 de abril de 2006.

[6] "Dictan medidas para la supervisión de la Zona de Playa Protegida y de la Zona de Dominio Restringido a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y su inmatriculación en el Registro de Predios", publicado en el diario oficial "El Peruano", el 15 de marzo de 2008.