



**RESOLUCIÓN N° 0765-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 15 de agosto del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.° 605-2023/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de dominio público de **24 840,42 m<sup>2</sup>**, ubicada al norte de la playa San Pablo, aproximadamente a 2,4 kilómetros al noroeste del kilómetro 85 de la vía PIU-103 (Carretera Paita-Sechura), distrito de Vice, provincia de Sechura y departamento de Piura, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida N.° 11018538 del Registro de Predios de Piura, anotado con CUS N.° 46023 (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 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 5.3.5.1 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 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;

8. Que, mediante Resolución Directoral N.º 393-2021-MGP/DGCG del 07 de junio de 2021, 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 Máncora, Los Órganos, El Alto, Lobitos, Pariñas, La Brea, Vichayal, Colán, Paita, Vice y Sechura, provincias de Talara, Paita y Sechura, 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 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 00871-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 10 de agosto del 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 **804 741,95m<sup>2</sup>**, luego de la evaluación respectiva, esta se redujo a **434 244,95 m<sup>2</sup>**; la misma que para fines operativos se subdividió en dos (02) polígonos, siendo uno de ellos con una extensión de **24 844,99 m<sup>2</sup>** (área de intervención[6]), el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11018538 del Registro de Predios de Piura. Cabe indicar que para dicha evaluación se tomó como base el Plano Diagnostico N.º 2669-2022/SBN-DGPE-SDAPE, que forma parte del Informe Preliminar N.º 03458-2022/SBN-DGPE-SDAPE.

**b)** Además, con relación a un área de consulta de **139 051 795,23 m<sup>2</sup>** que abarca el litoral peruano del departamento de Piura, se hace mención que las respectivas consultas también abarcan “el predio”; por lo que, se solicitó información a las entidades siguientes: Dirección de Catastro y Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura - MINCUL, Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, Dirección Regional de Agricultura del Gobierno Regional de Piura – DRA Piura, Dirección General de Programas y Proyectos de Transporte del Ministerio de Transporte y Comunicaciones – MTC, Dirección de Gestión de Áreas Naturales Protegidas del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP, Autoridad Nacional del Agua - ANA, Gobierno Regional de Piura, Gerencia Regional de Saneamiento Físico Legal de la Propiedad Rural del Gobierno Regional de Piura – PRORURAL, Dirección de Transportes y Comunicaciones - GORE Piura, Agencia De Promoción De La inversión Privada – PROINVERSION, Municipalidad Provincial de Piura y Municipalidad Provincial de Sechura y Municipalidad Distrital de Vice; a fin evitar afectaciones sobre áreas de interés nacional[7] o sobre derechos de terceros otorgados por las entidades estatales en el marco de sus competencias, que pudieran obstaculizar el procedimiento de determinación de Zona de Dominio Restringido en el departamento de Piura e conformidad con lo previsto en el numeral 5.2.4.2. de “el Lineamiento”.

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

**c)** 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 13 de abril de 2023, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.º 00132-2023/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 determinación del área final del área de intervención**

**d)** Se procedió con la reconstrucción del título archivado N.º 00085475 del 02 de diciembre de 2014, correspondiente a la inmatriculación de la partida N.º 11018538 del Registro de Predios de Piura,

obteniéndose la información que uno de los colindantes de este predio, signado con partida N.º 11186680 del Registro de Predios de Piura, si contiene información gráfica en el sistema de coordenadas WGS 84 y PSAD 56, por lo cual se recurrió a tomar un punto de referencia de “el predio”, a fin de trasladarlo al sistema de coordenadas oficial. Adicionalmente, tomando en cuenta que la línea límite de ZDR y terrenos adyacentes a la misma, depende exclusivamente de la SBN, en el entendido de que la primera línea (+50 metros de la LAM) es de atribución de la DICAPI, con la finalidad de proyectarnos a futuros análisis cartográficos y otorgamientos de derechos dentro de la ZDR, y de configurar información vectorial pulcra, se ha visto 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. Por lo tanto, el área inicial de **24 844,99 m<sup>2</sup>** se redujo en 4.57 m<sup>2</sup>, quedando redimensionado para la determinación de la Zona de Dominio Restringido en “el predio”, un **área final de 24 840,42 m<sup>2</sup>**.

### **De la revisión de las bases gráficas de las diferentes entidades estatales**

e) El “el predio” se superpondría totalmente sobre las áreas acuáticas reservadas para fines de Defensa Nacional y uso exclusivo del Ministerio de Defensa Marina de Guerra del Perú; por lo que se procedió a revisar la Resolución Suprema N.º 694-2005-DE-MGP del 05 de diciembre de 2005 mediante el cual únicamente se resolvió reservar para fines de Defensa Nacional y uso exclusivo del Ministerio de Defensa de la Marina de Guerra del Perú, las áreas acuáticas que se detallan en la resolución del anexo que forma parte integrante de la presente Resolución, mas no se otorgó ningún derecho de propiedad sobre la zona de dominio restringido en favor del Ministerio de Defensa - Marina de Guerra del Perú. Ahora bien, en caso se requiera la transferencia de áreas que comprenden la zona de dominio restringido y que en un futuro esas áreas sean reservadas para fines de defensa nacional, se requerirá la desafectación de la zona de dominio restringido, para su respectiva transferencia en propiedad a favor de dicho Ministerio. Asimismo, es preciso indicar que tanto los bienes inmuebles que gozan del atributo de ser reservados para fines de defensa nacional como la zona de dominio restringido presentan el carácter de inalienable e imprescriptible, advirtiéndose en ese extremo que presentan atributos similares; por lo tanto, la determinación de la zona de dominio restringido no afectaría la finalidad de aquellos bienes inmuebles que sean materia de reserva en un futuro para fines de defensa nacional por parte del Ministerio de Defensa. Finalmente, de la inspección en campo, se observó que el “el predio” se encuentra libre de ocupación por parte de terceros, entendiéndose con ello que, no existe indicios que sobre el “el predio” se estuviera ejerciendo actividades relacionadas a campo de entrenamiento y/o tiro por parte de la Marina de Guerra del Perú, **en consecuencia, no estaría comprendido dentro de los factores antrópicos que rompen la continuidad de la determinación de la ZDR en el “el predio”**.

### **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 11018538 del Registro de Predios de Piura, anotado con el CUS N.º 46023.

g) De las consultas efectuadas a otras entidades, así como de la revisión de geoportales de libre acceso, se advirtió que el “el predio” no recae sobre áreas declaradas como Monumento Arqueológico Prehispánico, Fajas Marginales, Ríos y/o Derechos de Uso de Agua, Derechos Acuícolas, Zonas de Área Natural Protegida y/o Zonas de Amortiguamiento, Ecosistemas Frágiles y/o sitios Ramsar, Zona Urbana Catastrada y/o predios formalizados por COFOPRI, Vías de carácter Nacional, Departamental y/o Vecinal y Proyectos bajo la modalidad de Asociaciones Público Privadas (APP) y Proyectos en Activos (PA) en cartera.

h) Al no existir ruptura de continuidad geográfica de la Zona de Dominio Restringido sobre el área de **24 840,42 m<sup>2</sup>**, 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 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 **24 840,42 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[8] 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.º 005-2022/SBN-GG y el Informe Técnico Legal N.º 0908-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 14 de agosto del 2023.

### **SE RESUELVE:**

**PRIMERO.** - Disponer la **INDEPENDIZACIÓN** del área de dominio público de **24 840,42 m<sup>2</sup>**, ubicada al norte de la playa San Pablo, aproximadamente a 2,4 kilómetros al noroeste del kilómetro 85 de la vía PIU-103 (Carretera Paita-Sechura), distrito de Vice, provincia de Sechura y departamento de Piura, que forma parte del predio de mayor extensión, inscrito en la partida N.º 11018538 del Registro de Predios de Piura, anotado con CUS N.º 46023.

**SEGUNDO.** - Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del área de **24 840,42 m<sup>2</sup>**.

**TERCERO.** - Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta a 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 en la Sede Digital de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales ([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, 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] Patrimonio Arqueológico o Cultural, Cuencas Hidrográficas y derechos Acuícolas.

[8] 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.