

**SUPERINTENDENCIA
NACIONAL DE
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE
ADMINISTRACIÓN
DEL
PATRIMONIO
ESTATAL**

RESOLUCIÓN N° 0791-2023/SBN-DGPE-SDAPE

San Isidro, 21 de agosto del 2023

VISTO:

El Expediente N.° 594-2023/SBNSDAPE que sustenta los **PROCEDIMIENTOS DE PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO y la DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del terreno eriazo denominado **predio del Estado "PIU-108-05"** con un área de **2 115,16 m²**, ubicada en el CCPP. Mato Caballo y al suroeste del CC.PP. Norla Virgen, altura del km. 57 a 0.65 km de la carretera Emp. PE-1N (Dv. Catacaos – Dv. Bayóvar), 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.° 29151[1] (en adelante "la Ley") y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N.° 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante "el Reglamento de la Ley");
2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 49° y 50° del Reglamento de Organización y Funciones de esta Superintendencia aprobado por la Resolución N.° 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.° 011-2022-VIVIENDA[3] (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 36° de "la Ley" en concordancia con el artículo 118° 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.° DIR-00008-2021/SBN denominada "Disposiciones para la primera inscripción de dominio de predios del Estado", aprobada por la Resolución N.° 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[4], (en adelante “la Ley de Playas”), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 050-2006-EF[5] (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;

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, Paita, Vice y Sechura, provincias de Talara, Paita y Sechura, departamento de Piura;

10. Que, el artículo 2° del Decreto Supremo N.° 010-2008-VIVIENDA[6], 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, al impulsarse de oficio los presentes procedimientos, como parte del diagnóstico técnico legal a realizarse, se identificó un área de estudio de **544 760,33 m²**, ubicada en el CCPP. Mato Caballo y al suroeste del CC.PP. Norla Virgen, distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura. Luego de la evaluación respectiva, se procedió a determinar el área de intervención de **352 545,46 m²**, la cual para fines operativos se subdividió en tres (03) polígonos, siendo uno de ellos el sector "PIU-108-05" con una extensión de **2 101,82 m²**;

15. Que, a efectos de determinar la condición jurídica de "el predio", se solicitó información a la Oficina Registral de Piura de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos – SUNARP, la misma que mediante Documento s/n (S.I. N.° 25557-2022) remitió el Certificado de Búsqueda Catastral, elaborado en base al Informe Técnico N.° 008928-2022-ZRN.° I-SEDE-PIURA/UREG/CAT, determinando que existe un área de 22 100,89 m² sin antecedente registral; por lo que se efectuó la evaluación técnica en gabinete, verificando que "el predio" se encuentra dentro del ámbito de los 22 100,89 m² sin antecedente registral;

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, de conformidad con lo previsto en "la Directiva" y "el Lineamiento", se procedió a efectuar consultas a distintas entidades, correspondiente a un área de terreno que comprende el litoral peruano en el departamento de Piura, la cual comprende el sector "PIU-108", obteniéndose la siguiente información:

16.1. Que, 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 Transportes - 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 Nros.° PE-04 y PE-1NK; por lo que se efectuó la revisión del geovisor SINAC, advirtiéndose que "el predio" recaería totalmente sobre la vía pavimentada vecinal PI-1001.

16.2. Teniendo en cuenta la incidencia advertida en gabinete, mediante el Oficio N.° 02729-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de marzo de 2023 se solicitó información a la Municipalidad Provincial de Sechura referente a la vía pavimentada; sin embargo, habiéndose vencido el plazo de siete (07) días, dicha comuna no ha remitido respuesta. Frente a dicha omisión de información, mediante el Oficio N.° 03466-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 03 de mayo de 2023 se solicitó información a la Dirección de Disponibilidad de Predios del Ministerio de Transporte y Comunicaciones, quien mediante el Oficio N.° 4992-2023-MTC/19.03 informó que la trayectoria de la Ruta Vecinal: PI-10001 y PI-10012 registradas en SINAC están a cargo de la Municipalidad Distrital y Provincial de Sechura y el Gobierno Regional de Piura, respectivamente; por lo que de requerir información técnica adicional y/o detallada con relación a las vías identificadas solicitarlo directamente a los entes a cargo mencionados.

16.3. Ahora bien, debido a que no se obtuvo información sobre la ejecución de la vía pavimentada denominada PI-1001, mediante el Oficio N.° 03860-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 15 de mayo de 2023, se solicitó información a Provias Descentralizado, el mismo que a la fecha se encuentra pendiente de respuesta. En ese sentido, esta Superintendencia no cuenta con documentación que acreditarían que la vía pavimentada PI-1001 haya sido ejecutada antes del 09 de setiembre de 1997, ni Resolución que apruebe el derecho de la referida vía.

16.4. Que, mediante Oficio N.° 714-2022-OSG/MPP (S.I. N.° 22882-2022) presentado el 31 de agosto de 2022 y Oficio N.° 851-2022-OSG/MPP (S.I. N.° 26876-2022) presentado el 11 de octubre de 2022, la Municipalidad Provincial de Piura informó que no dispone de acervo documentario de la Oficina Planificación Territorial, de manera física ni digital, asimismo, 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;

16.5. Que, mediante Oficio N.° D001054-2022-COFOPRI-OZPIU (S.I. N.° 21799-2022 / S.I. N.° 21809-2022 / S.I. N.° 21914-2022) presentado el 18 y 19 de agosto de 2022, el Organismo de Formalización y 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 "el predio" no reporta incidencias;

16.6. Que, mediante Oficio N.° 518-2022-SERNANP-DDE (S.I. N.° 23502-2022) presentado el 06 de setiembre de 2022 y Oficio N.° 582-2022-SERNANP-DDE (S.I. N.° 24207-2022) presentado el 13 de setiembre de 2022, la Dirección de Desarrollo Estratégico del 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, el cual es avalado por la plataforma institucional de dicha entidad (información oficial), se advirtió que "el predio" no reporta incidencias;

16.7. Que, mediante Oficio N.° 000726-2022-DSFL/MC (S.I. N.° 21030-2022) presentado el 10 de agosto de 2022 la Dirección de Catastro, Saneamiento Físico Legal del Ministerio de Cultura

El presente documento es una copia impresa de un documento electrónico que se encuentra en el sistema de gestión de documentos electrónicos del Organismo de Formalización y de la Propiedad Informal - COFOPRI. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web: <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono *Verifica documento digital* o también a través de la siguiente dirección web: <https://app.sbn.gob.pe/verifica>. En ambos casos deberás ingresar la siguiente clave: 860149513P

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 “el predio” no reporta incidencias;

16.8. Que, mediante Oficio N.º 828-2022/GRP-490000 (S.I. N.º 25924-2022) presentado el 30 de setiembre de 2022 y Oficio N.º 77-2023/GRP-490000 (S.I. N.º 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”; por lo que se efectuó la revisión del geovisor SICAR, advirtiéndose que “el predio” recaería totalmente sobre el área pretendida de la Comunidad Campesina de Sechura;

16.9. Que, 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 “el predio” no reporta incidencias;

16.10. Que, 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;

16.11. Que, mediante Oficio N.º 080-2023/PROINVERSION/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 existe derecho de concesión otorgado en zona de playa protegida en el departamento de Piura;

16.12. Que, por otro lado, del contraste de la información técnica con el geovisor SICAR “Sistema Catastral para Predios Rurales de MIDAGRI”, se observó que “el predio” recaería totalmente sobre 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”*.

16.13. Que, de la revisión del geovisor MTC “Información Espacial del Clasificador de Rutas del Sistema Nacional de Carreteras - SINAC”, se advirtió que “el predio” se superpondría totalmente con la vía pavimentada vecinal PI-1001; sin embargo, en la medida que no se cuenta con documentación que acreditarían que la vía proyectada PI-1001 haya sido ejecutada antes del 09 de setiembre de 1997, ni Resolución que apruebe el derecho de la referida vía; es decir, no se tiene mayor información sobre la vía pavimentada PI-1001, se concluye que dicha infraestructura vial no estaría comprendido dentro de los factores antrópicos que rompen la continuidad de la determinación de la ZDR en “el predio”;

16.14. Que, efectuado el estudio del geovisor GEOCATMIN “Sistema de Información Geológico y Catastral Minero”, se tiene que “el predio” se superpondría totalmente con el Lote XXVI, operado por la empresa PETRO-TECH PERUANA INTERNACIONAL INC., con contrato de licencia para la exploración aprobado mediante Decreto Supremo N.º 073-2007-EM, de fecha 21 de noviembre de 2007, el cual se encuentra con contrato terminado, según la revisión del portal de Perupetro a la fecha actual.

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 07 de diciembre de 2022, conforme se detalla en la Ficha Técnica N.º 00374-2022/SBN-DGPE-SDAPE y su actualización en la Ficha Técnica N.º 00194-2023/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, 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 N.º 00824-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 31 de julio de 2023; se concluye que “el predio” **i) no cuenta con antecedente registral; ii) no se superpone con: a)**

Monumento Arqueológico Prehispánico, **b)** Fajas Marginales, Ríos y/o Derechos de Uso de Agua, **c)** Derechos Acuícolas, **d)** Zonas de Área Natural Protegida y/o Zonas de Amortiguamiento, **e)** Ecosistemas Frágiles y/o sitios Ramsar, **f)** Zona Urbana Catastrada y/o Predios formalizados por COFOPRI, **g)** Catastro Minero Vigente, **h)** Líneas de Transmisión Eléctrica, **i)** Lotes de Contrato y **j)** Proyectos bajo la modalidad de Asociaciones Público Privadas (APP) y Proyectos en Activos (PA) en cartera, 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;

19. 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 eriazo de **2 115,16 m²**, de conformidad con el artículo 36° de "la Ley" en concordancia con el artículo 118° de "el Reglamento" y el artículo 2° del Decreto Supremo N.° 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.° 005-2022/SBN-GG de fecha 31 de enero de 2022 y el Informe Técnico Legal N.° 0926-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 17 de agosto de 2023.

SE RESUELVE:

PRIMERO: Disponer la **PRIMERA INSCRIPCIÓN DE DOMINIO** a favor del Estado del terreno eriazo denominado **predio del Estado "PIU-108-05"**, con un área de **2 115,16 m²**, ubicado en el CCPP. Mato Caballo y al suroeste del CC.PP. Norla Virgen, altura del km. 57 a 0.65 km de la carretera Emp. PE-1N (Dv. Catacaos - Dv. Bayóvar), distrito y provincia de Sechura, departamento de Piura, según el plano y memoria descriptiva que sustentan la presente resolución.

SEGUNDO: Aprobar la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** respecto del terreno eriazo denominado **predio del Estado "PIU-108-05"**, con un área de **2 115,16 m²**.

TERCERO: Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción de la inmatriculación y determinación de la zona de dominio restringido del **predio del Estado "PIU-108-05"**.

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).

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 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.