

**SUPERINTENDENCIA  
NACIONAL DE  
BIENES ESTATALES**



**SUBDIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN  
DEL  
PATRIMONIO  
ESTATAL**

**RESOLUCIÓN N° 0909-2023/SBN-DGPE-SDAPE**

San Isidro, 22 de septiembre del 2023

**VISTO:**

El Expediente N.º 742-2023/SBNSDAPE que sustenta el **PROCEDIMIENTO DE DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de dominio público de **12 240,40 m<sup>2</sup>** ubicado al norte de la playa San Pablo, aproximadamente a 2,11 km al noroeste del km 85 de la vía PIU-103 (Carretera Paita-Sechura), en el distrito de Vice, provincia de Sechura y departamento de Piura, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11097904 del Registro de Predios de Piura, signado con CUS N.º 79514 (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.º 29151[1] (en adelante "la Ley") y el Decreto Supremo N.º 008-2021-VIVIENDA[2] (en adelante "el Reglamento de la Ley");
2. Que, mediante la Ley N.º 26856[3], (en adelante "la Ley de playas"), y su Reglamento aprobado mediante el Decreto Supremo N.º 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.º 0059-2021/SBN del 23 de julio de 2021, se aprobó el Lineamiento N.º 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.º 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.º 011-2022-VIVIENDA<sup>[5]</sup> (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, 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 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 el 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 01009-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 01 de septiembre 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 **762 807,31 m<sup>2</sup>**, luego de la evaluación respectiva, esta se redujo a **161 458,06 m<sup>2</sup>**; la misma que para fines operativos se subdividió en tres (03) polígonos, siendo uno de ellos “el predio” con una extensión de **12 261,93 m<sup>2</sup>** (área de intervención<sup>[6]</sup>), el cual forma parte del predio de mayor extensión inscrito en la partida N.º 11097904 del Registro de Predios de Piura. Cabe precisar que para dicha evaluación se tomó como base el Plano Diagnostico N.º 2668-2022/SBN-DGPE-SDAPE, que forma parte del Informe Preliminar N.º 3457-2022/SBN-DGPE-SDAPE.

**b)** Además, que para los fines de realizar la consulta a las diferentes entidades, se tomó como referencia el área de consulta de **139 051 795,23 m<sup>2</sup>**, que abarca el litoral peruano del departamento de Piura dentro de la cual se encuentra inmerso el área de intervención; en este sentido, 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 Transportes 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 – PRORURAL, Dirección de Transportes y Comunicaciones – GORE Piura, Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, Municipalidad Provincial de Piura y Municipalidad Provincial de Sechura y Municipalidad Distrital de Vice; a fin de evitar afectaciones sobre áreas de interés nacional

que pudieran obstaculizar el procedimiento de determinación de Zona de Dominio Restringido en el departamento de Piura de 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 14 de abril de 2023, conforme se señala en la Ficha Técnica N.º 00134-2023/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) Cabe señalar que, “el predio” contó inicialmente con un área de **12 261,93 m<sup>2</sup>**; sin embargo, se precisa que dicha área ha variado, debido al ajuste realizado en función al redondeado a los 4 decimales y el proceso de reducción de vértices sobre la línea límite de la ZDR (paralela a los 200 metros), a fin de configurar información vectorial pulcra, para futuros análisis cartográficos y otorgamientos de derechos dentro de la ZDR; quedando redimensionado para la determinación de la Zona de Dominio Restringido en “el predio”, en un **área final de 12 240,40 m<sup>2</sup>**.

### **De la revisión de las bases graficas 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”.**

### **De la información obtenida de las entidades**

f) Asimismo, mediante el oficio N.º 05442-2023/SBN-DGPE-SDAPE dirigido a la Municipalidad distrital de Vice, se requirió información sobre la existencia de derechos de propiedad y/o posesión de terceros (persona natural o jurídica) o áreas en saneamiento físico legal que pudieran verse afectados, ello con la finalidad de continuar con el procedimiento de la determinación de la ZDR, el mismo que ha sido atendido por la Subgerencia de Infraestructura y Desarrollo Urbano Rural, mediante el Oficio N.º 490-2023-MDV/A (S.I. N.º 21321-2023) del 11 de agosto de 2023, remitiendo el Informe N.º 188-2023-MDV-SGlyDUR/DPURyC-FJCP del 24 de julio de 2023 e informe N.º 917-2023-MDV-SGlyDUR-AMCHT del 07 de agosto de 2023, respecto del análisis de los sectores (PIU 091 al PIU 102), que fueron materia de consulta; de los cuales, señalan que el sector “PIU 097”, se encuentra inmerso dentro de la zona de amortiguamiento<sup>[7]</sup> del Sitio Ramsar, siendo una zona adyacente designada con el propósito de brindar una protección adicional a los ecosistemas y hábitats que conforman el Sitio Ramsar principal; y no poner en riesgo el área de conservación municipal denominado Manglares de San Pedro de Vice.

**g)** Que, mediante Resolución Municipal N.º 094-2000-MDV del 29 de diciembre de 2000, se declara como área de conservación Municipal Manglar San Pedro de Vice (Unidad de Conservación); asimismo, se aprobó el acuerdo N.º 095-2003/GOB.REG.PIURA-CR del 06 de agosto del 2003, mediante el consejo regional en sesión ordinaria N.º 09, en la cual se declaró al ecosistema del Manglar de San Pedro de Vice y Bosque Seco Aledaño, con un área aproximada de 1000 ha, como Santuario Regional de Piura, el mismo que se encuentra ubicado en el distrito de Vice, provincia de Sechura, departamento de Piura y jurisdicción del Gobierno Regional de Piura, a su vez, se declaró al distrito de Vice como “Capital Regional del Manglar”. Finalmente, se debe tener presente que, con fecha 13 de junio de 2023, se llevó a cabo la Mesa de Trabajo con los representantes de diversas entidades: Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas (SERNANP), Autoridad Nacional del Agua (ANA), Ministerio del Ambiente (MINAM) y un representante de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, en la que acordaron lo siguiente: que, en caso de la existencia de un cuerpo de agua, áreas naturales protegidas, faja marginal, humedales, estuarios u otras condiciones de dominio público delimitados o no, que cuenten con reconocimiento oficial o no, se deberá dejar constancia a través de las resoluciones que sean emitidas por esta Superintendencia en la determinación de la ZDR con el fin de brindar protección registral como bienes del estado (Solicitud de Ingreso N.º 20599-2023). **Por lo tanto, lo señalado en los párrafos que anteceden no representaría un limitante a la presencia de la Zona de Amortiguamiento del Sitio Ramsar al presente procedimiento.**

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

**h)** 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 de la Municipalidad distrital de Vice en la partida N.º 11097904 del Registro de Predios de Piura, anotado con el CUS N.º 79514.

**i)** 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.

**j)** Al no existir ruptura de continuidad geográfica de la Zona de Dominio Restringido sobre el área de **12 240,40 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 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 **12 240,40 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 118º 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 1048-2023/SBN-DGPE-SDAPE del 18 de septiembre de 2023.

## SE RESUELVE:

**PRIMERO.-** Disponer la **DETERMINACIÓN DE LA ZONA DE DOMINIO RESTRINGIDO** del área de dominio público de **12 240,40 m<sup>2</sup>**, que forma parte del predio de mayor extensión ubicado al norte de la playa San Pablo, aproximadamente a 2,11 km al noroeste del km 85 de la vía PIU-103 (Carretera Paita-Sechura), en el distrito de Vice, provincia de Sechura y departamento de Piura, que forma parte de un predio de mayor extensión inscrito en la **partida N.º 11097904** del Registro de Predios de Piura, signado con **CUS N.º 79514**, de conformidad con la documentación técnica adjunta a la presente resolución.

**SEGUNDO.-** Remítase la presente resolución y la documentación técnica que la sustenta a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, para la inscripción correspondiente.

**TERCERO.-** 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**  
**Subdirección 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] Las zonas de amortiguamiento, son aquellos espacios adyacentes a las Áreas Naturales Protegidas del SINANPE (...) (artículo 61.1 Reglamento de la Ley de Áreas Naturales Protegidas, aprobado mediante Decreto Supremo N° 038-2001-AG).

[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.